

# BARDOS

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## Modification du PLU



## B - Pièces modifiées

Vu pour être annexé à l'arrêt du Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque soumettant le projet de modification du PLU à enquête publique



**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.urbanisme@apgl64.fr](mailto:service.urbanisme@apgl64.fr)





## TABLE DES MATIÈRES

Les modifications à apporter au rapport de présentation .....	5
Les modifications à apporter aux « Choix et justification du projet ».....	5
Les modifications à apporter à la section « L'influence des enjeux environnementaux dans la délimitation des zones ».....	5
Les modifications à apporter à la section « Moyens : Zonage et règlement ».....	8
Les modifications à apporter à la section « Surface des zones ».....	17
Les modifications à apporter à la section « Consommation brute dans le projet de PLU ».....	19
Les modifications à apporter à la section « Artificialisation induite par le P.L.U. au regard du M.O.S. urbain mixte » .....	28
Les modifications à apporter à la section « Consommation au titre des espaces N.A.F. – Espaces Naturels Agricoles Forestiers » .....	29
Les modifications à apporter à la section « Potentiel logements total ».....	30
Les modifications à apporter à la section « Potentiel de L.L.S. ».....	32
Les modifications à apporter à la « Traçabilité environnementale : incidences du projet, suivi ».....	34
Les modifications à apporter à la section « Comparaison du PLU 2009 / PLU projet ».....	34
Les modifications à apporter au « Résumé non technique ».....	45
Les modifications à apporter à la section « Traduction du projet (zonage/règlement) ».....	45
Les modifications à apporter à la section « Potentiel et données chiffrées du PLU ».....	48
Les modifications à apporter à la section « Traçabilité environnementale générale du PLU, incidences ».....	49
Les modifications à apporter au règlement.....	50
Les modifications à apporter aux dispositions générales .....	50
Les modifications à apporter au règlement de la zone UA .....	51
Les modifications à apporter au règlement de la zone UB.....	59
Les modifications à apporter au règlement de la zone UE.....	67
Les modifications à apporter au règlement de la zone UY.....	74
Les modifications à apporter au règlement de la zone 1AU .....	78
Les modifications à apporter au règlement de la zone A .....	88
Les modifications à apporter au règlement de la zone N .....	97
Les modifications à apporter au document graphique de zonage .....	105
Les modifications à apporter au zonage en centre-bourg .....	105
Les modifications à apporter aux prescriptions surfaciques en centre-bourg.....	106
Les modifications des emplacements réservés .....	107
Les modifications à apporter aux OAP .....	108
La suppression des OAP A « Centre-bourg » et D « Lambert » .....	111
La mise à jour de l'OAP B « Bourg-Stade » .....	111
La mise à jour de l'OAP C « Stade ».....	114
La mise-à-jour de l'OAP E « D318 ».....	117

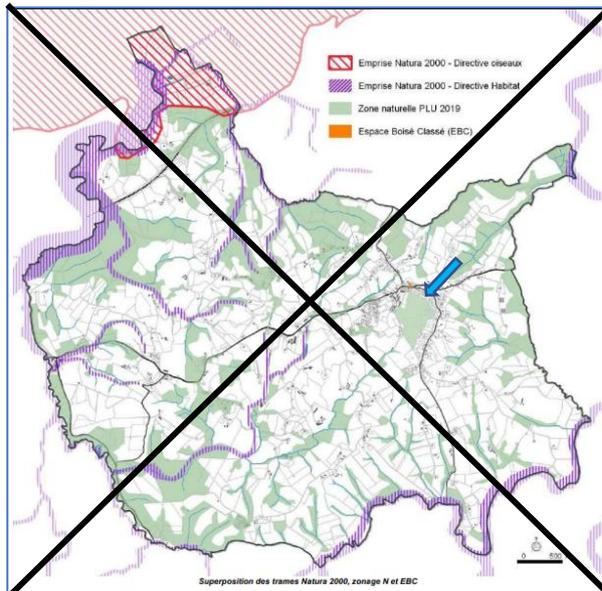


# LES MODIFICATIONS À APPORTER AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

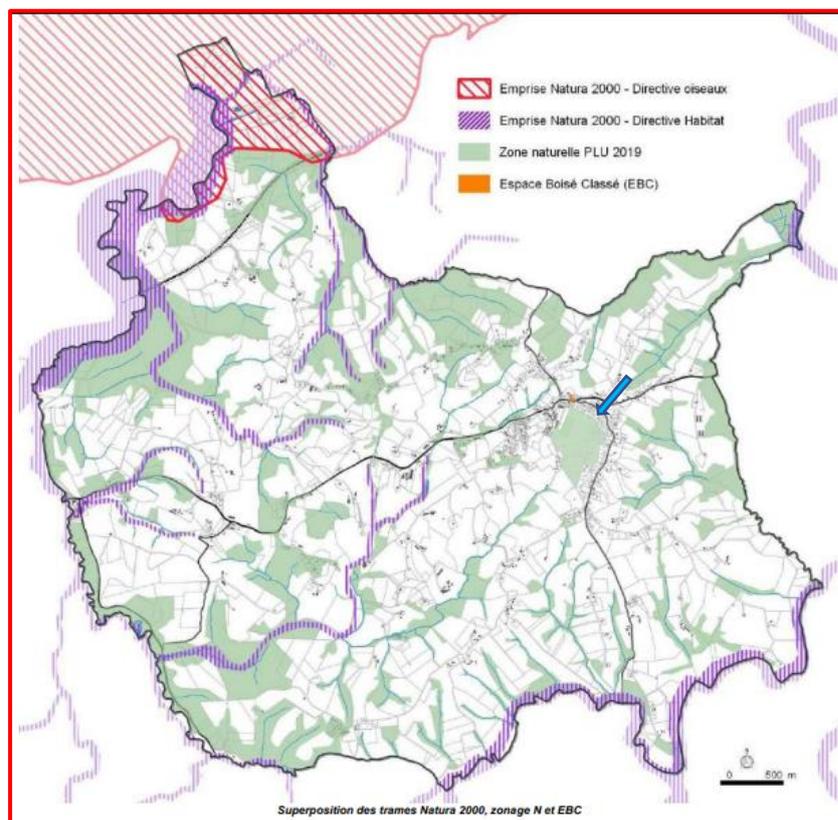
## LES MODIFICATIONS À APPORTER AUX « CHOIX ET JUSTIFICATION DU PROJET »

Les modifications à apporter à la section « L'influence des enjeux environnementaux dans la délimitation des zones »

L'emprise de la zone N sur la carte p.174 est mise à jour. Changements à apporter localisés par des flèches bleues. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

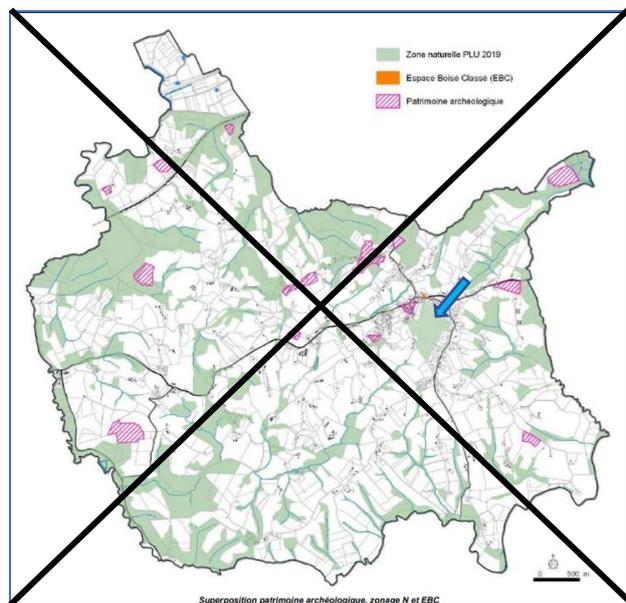


Extrait du rapport de présentation actuellement en vigueur

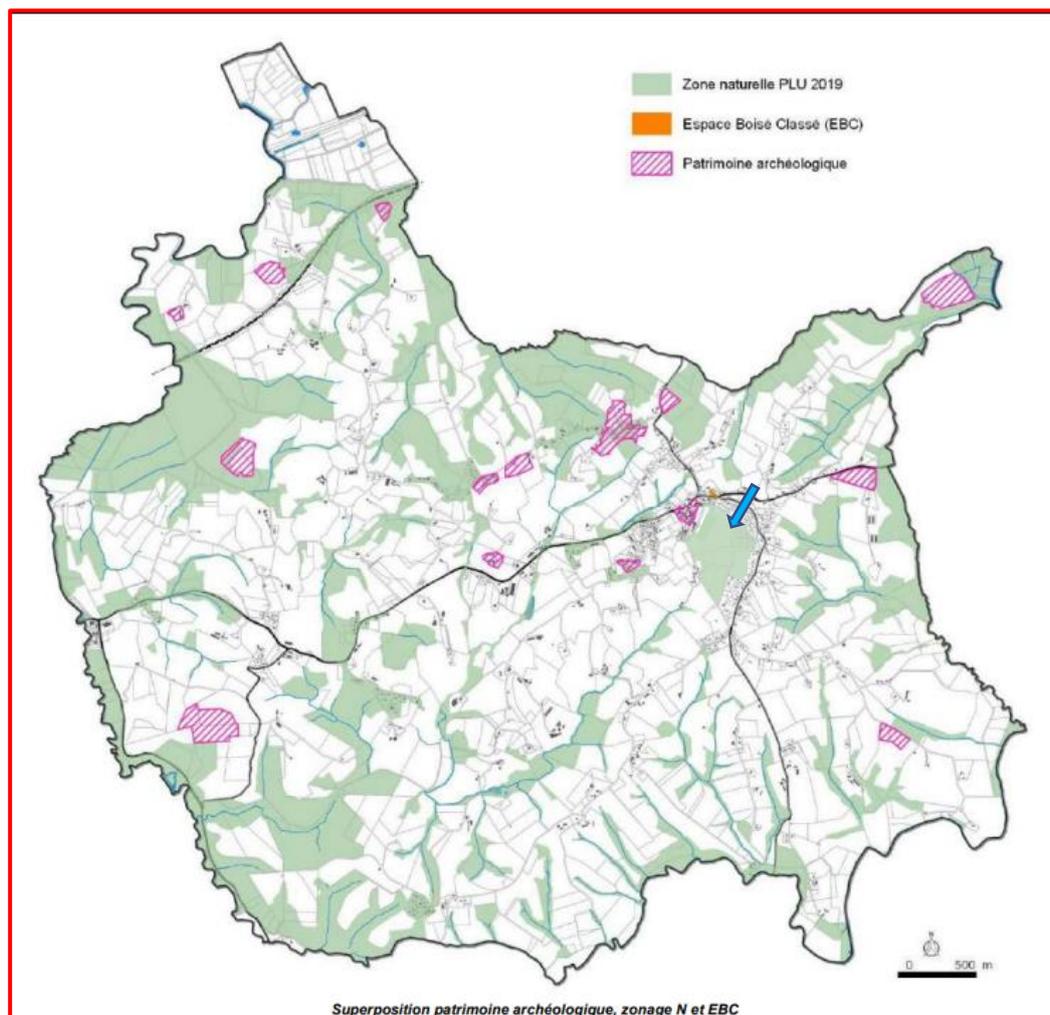


Extrait du rapport de présentation modifié

L'emprise de la zone N sur la carte p.176 est mise à jour. Changements à apporter localisés par des flèches bleues. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

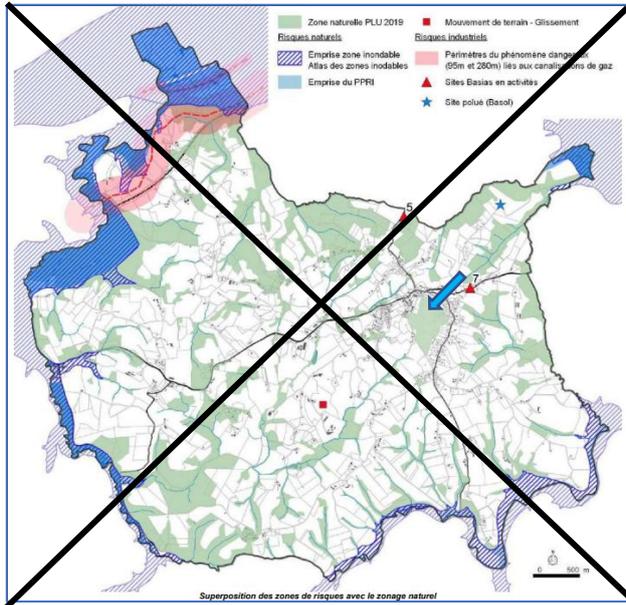


Extrait du rapport de présentation actuellement en vigueur

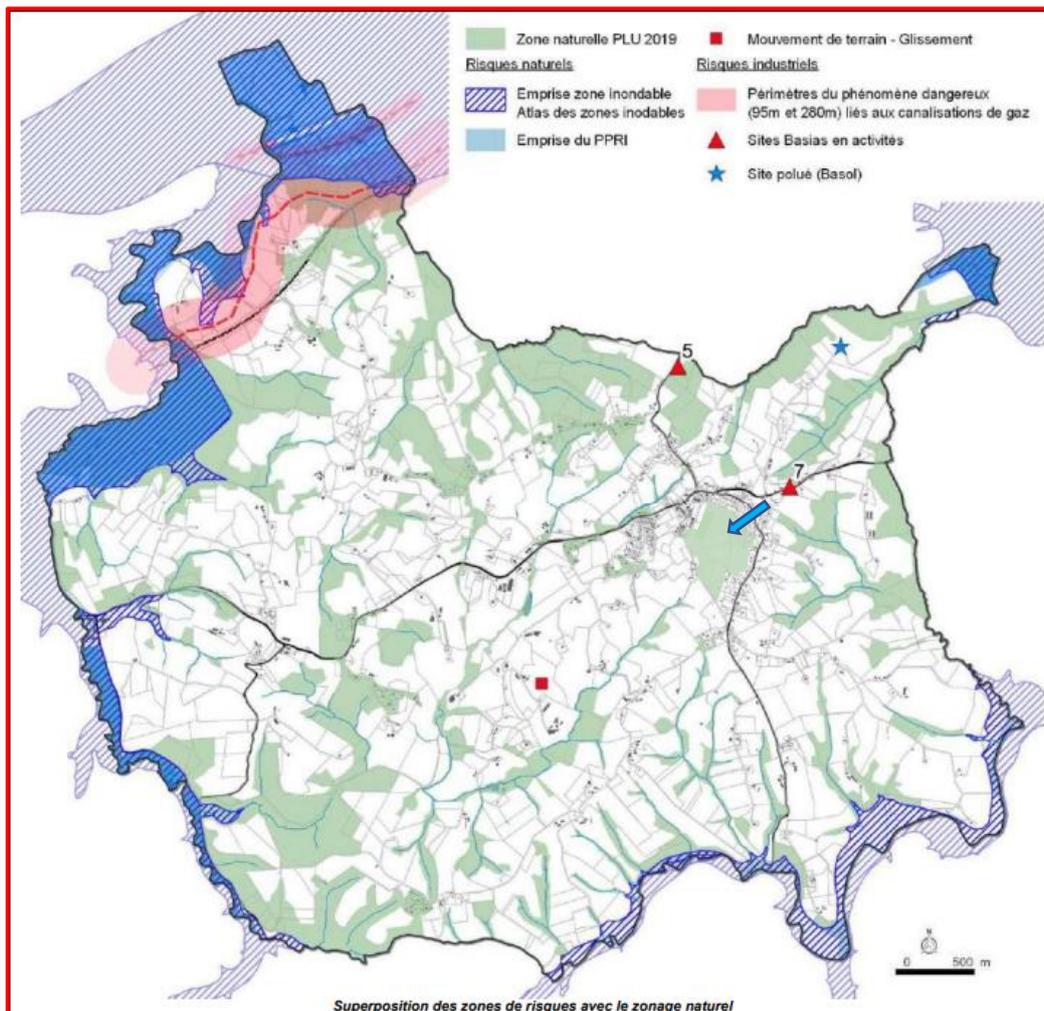


Extrait du rapport de présentation modifié

L'emprise de la zone N sur la carte p.177 est mise à jour. Changements à apporter localisés par des flèches bleues. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.



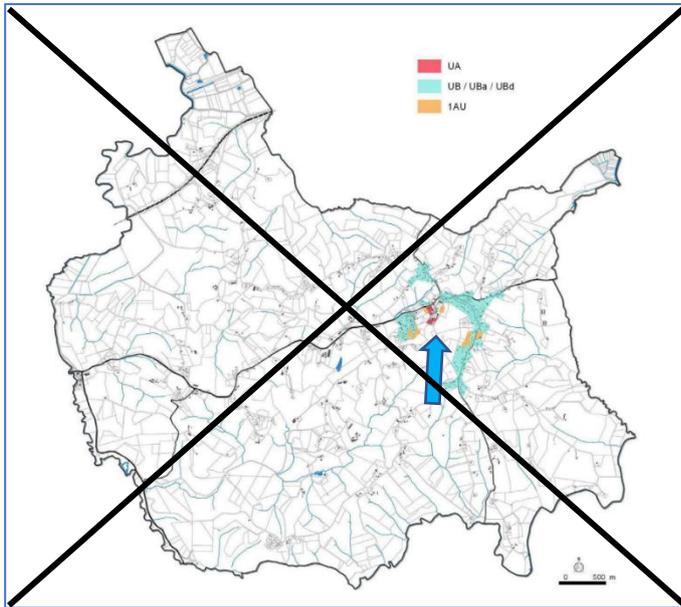
Extrait du rapport de présentation actuellement en vigueur



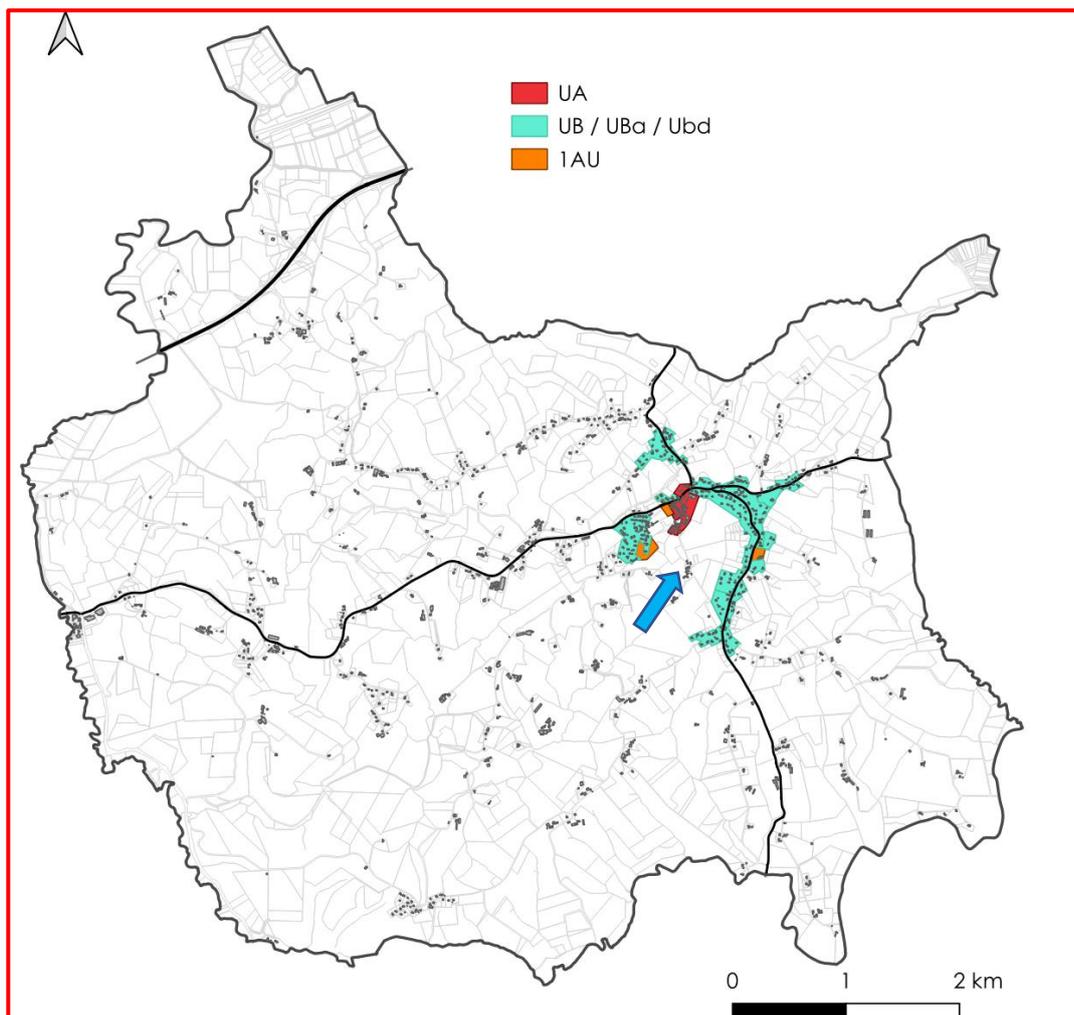
Extrait du rapport de présentation modifié

Les modifications à apporter à la section « Moyens : Zonage et règlement »

L'emprise des zones UA et 1AU sur la carte p.179 est mise à jour. Changements à apporter localisés par des flèches bleues. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.



Extrait du rapport de présentation actuellement en vigueur



Extrait du rapport de présentation modifié

Le tableau résumant les principales règles affectant la volumétrie et l'implantation des constructions en zones U et 1AU, p.180 est mise à jour. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

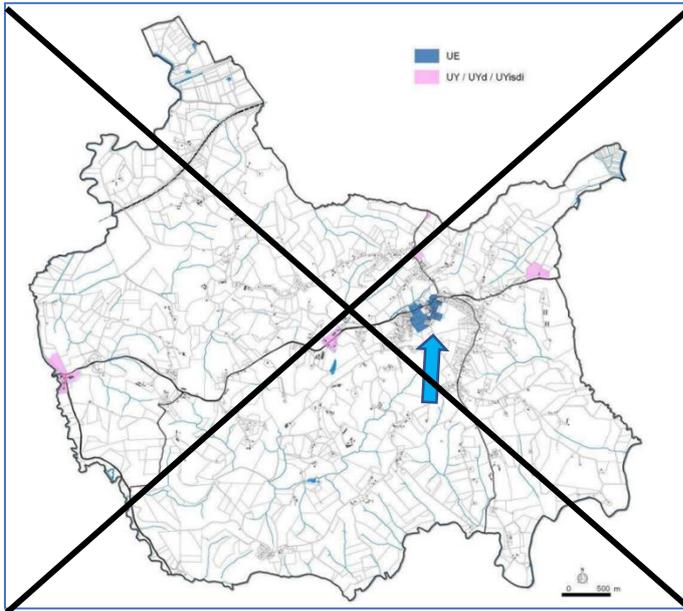
Tableau actuellement en vigueur :

Article zones	Voie et emprise publique	Limites séparatives	Emprise au sol	Hauteurs
UA	A l'alignement	Prof. >20m sur au moins une limite Avec retrait maxi 1m20 Prof. <20m en limite	Au-delà de 20m de profondeur 50%	15m au faitage 12m à l'égout
UB	A 5m de l'alignement	A 3m mini (sauf annexes)	<del>20% maxi</del>	12m au faitage 9m à l'égout
UBa			<del>30% maxi</del>	
UBd			<del>15% maxi</del>	
1AUa	A 5m de l'alignement	En limite ou à 3m	<del>20% maxi</del>	12m au faitage 9m à l'égout
1AUb			<del>350m<sup>2</sup> maxi par unités bâties (logements)</del>	
1AUC				
1AUd				
1AUe				

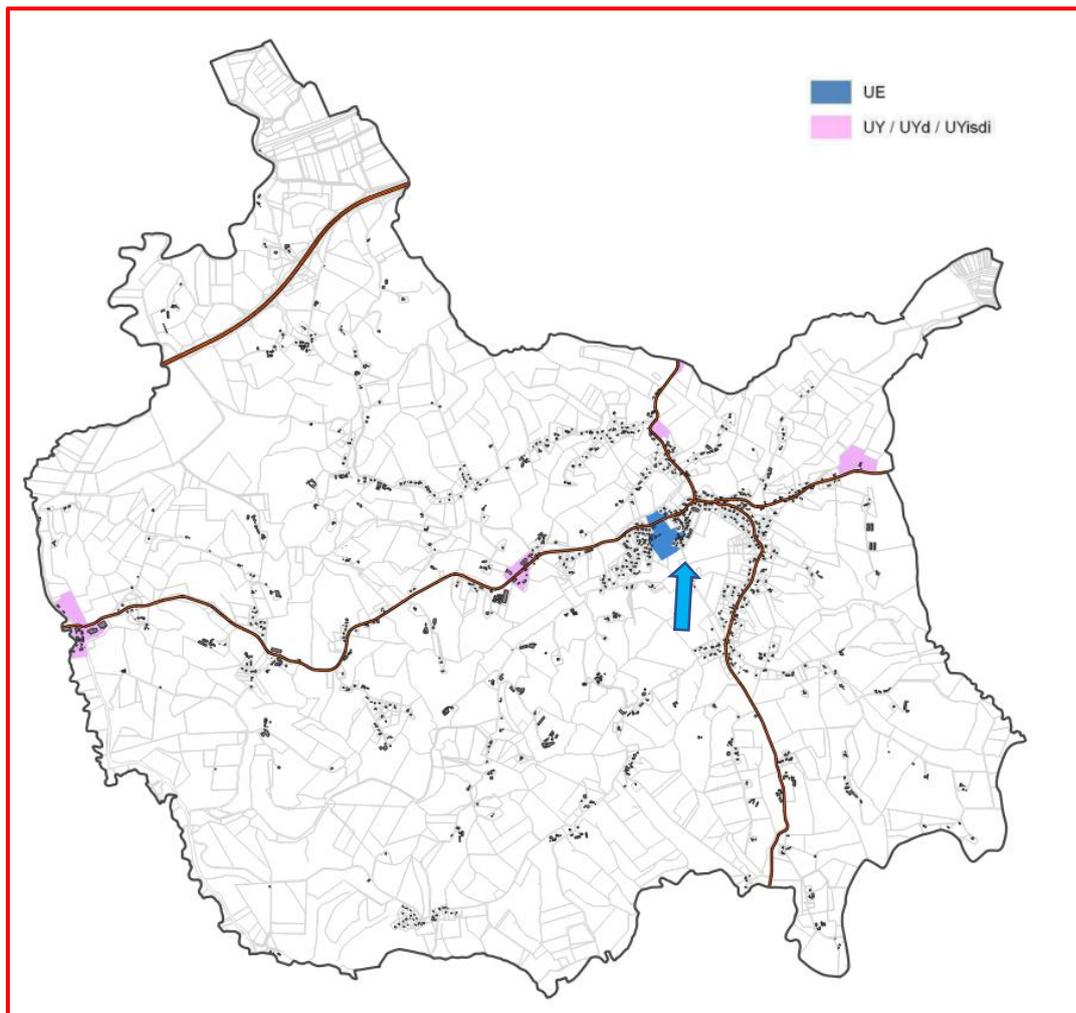
Tableau modifié :

Article zones	Voie et emprise publique	Limites séparatives	Emprise au sol	Hauteurs
UA	A l'alignement	Prof. >20m sur au moins une limite Avec retrait maxi 1m20 Prof. <20m en limite	Au-delà de 20m de profondeur 50%	15m au faitage 12m à l'égout
UB	A 5m de l'alignement	A 3m mini (sauf annexes)	Coefficient de pleine terre 40% min. Longueur max. des façades 20m	12m au faitage 9m à l'égout
UBa				
UBd			15% maxi	
1AUb	A l'alignement	Prof. >20m sur au moins une limite Avec retrait maxi 1m20 Prof. <20m en limite	Coefficient de pleine terre 30% minimum	15m au faitage 12m à l'égout
1AUC	A 5m de l'alignement	En limite ou à 3m	Coefficient de pleine terre 40% min. Longueur max. des façades 20m	12m au faitage 9m à l'égout
1AUe				

L'emprise de la zone UE sur la carte p.181 est mise à jour. Changements à apporter localisés par des flèches bleues. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.



Extrait du rapport de présentation actuellement en vigueur



Extrait du rapport de présentation tel qu'il est proposé de le modifier

Le tableau résumant les principales règles affectant la volumétrie et l'implantation des constructions en zones UY et UE, p.182, est actualisé. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

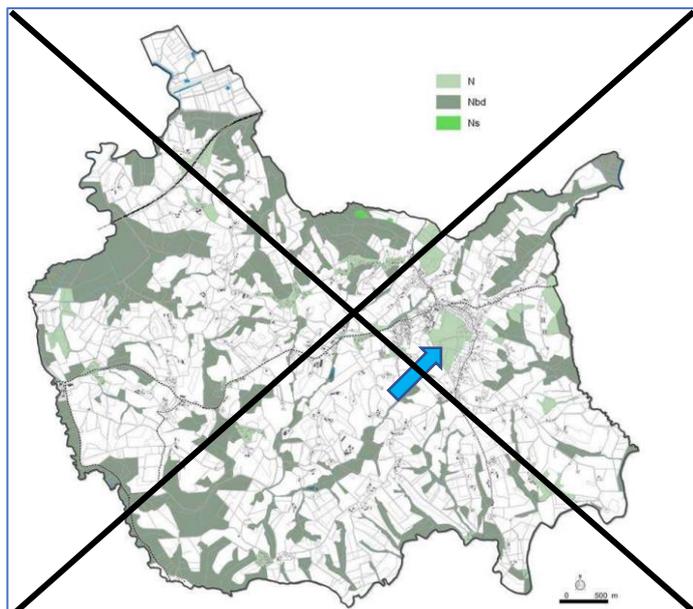
Tableau actuellement en vigueur :

Article zones	Voie et emprise publique	Limites séparatives	Emprise au sol	Hauteurs
UY	A l'alignement ou à 5m mini	En retrait de 5m mini	60% maxi	10m mesuré du sol naturel à l'égout du toit
UYd				
UYisdi	Pas de règle fixée	Pas de règle fixée	Pas de règle fixée	Insertion paysagère
UE	A l'alignement ou à 5m mini	En retrait de 3m mini	Annexes limitées à 50m <sup>2</sup>	15m au faitage 12m à l'égout

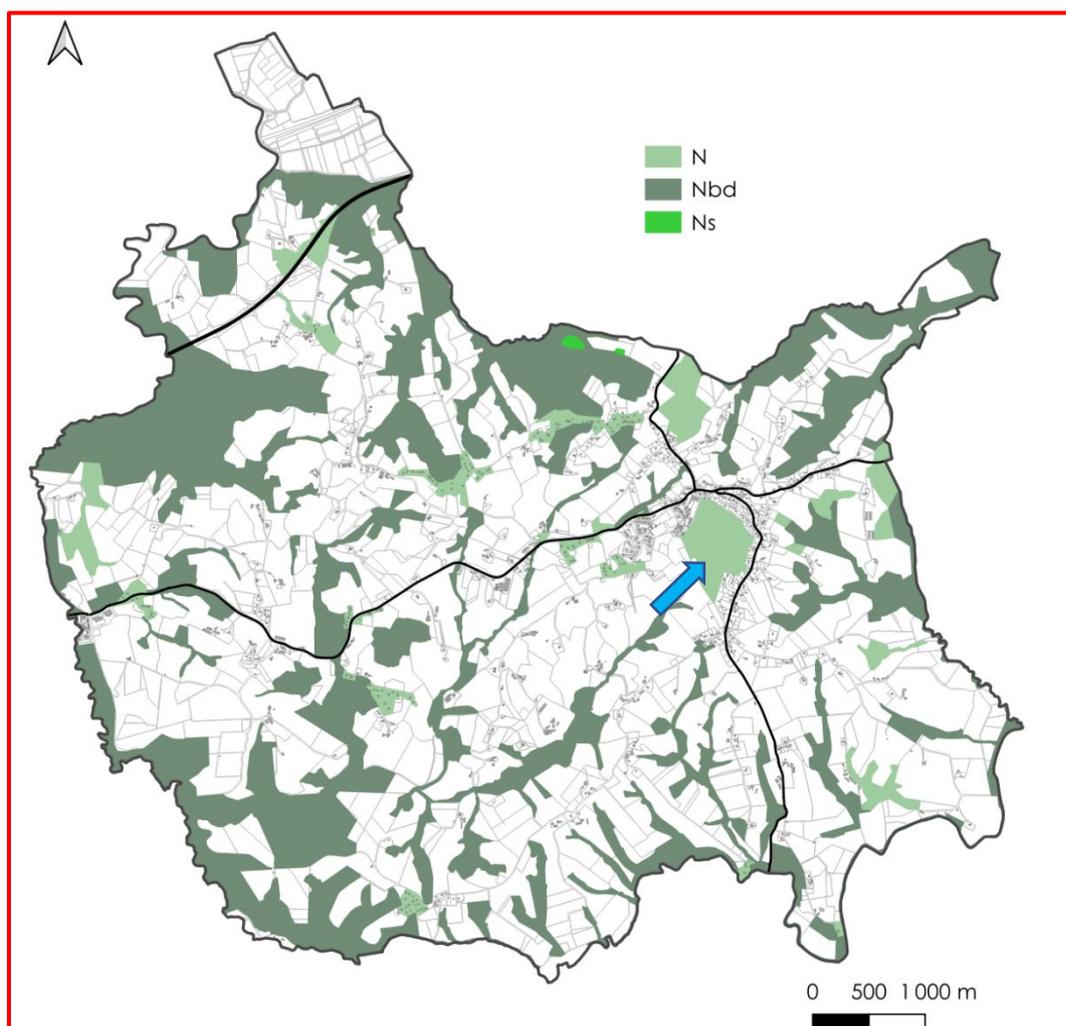
Tableau modifié :

Article zones	Voie et emprise publique	Limites séparatives	Emprise au sol	Hauteurs
UY	A l'alignement ou à 5m mini	Pas de règle fixée	60% maxi	10m mesuré du sol naturel à l'égout du toit
UYd				
UYisdi	Pas de règle fixée	Pas de règle fixée	Pax de règle fixée	Insertion paysagère
UE	A l'alignement ou à 5m mini	En retrait de 3m mini	Pas de règle fixée	15m au faitage 12m à l'égout

L'emprise de la zone N sur la carte p.184 est mise à jour. Changements à apporter localisés par des flèches bleues. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

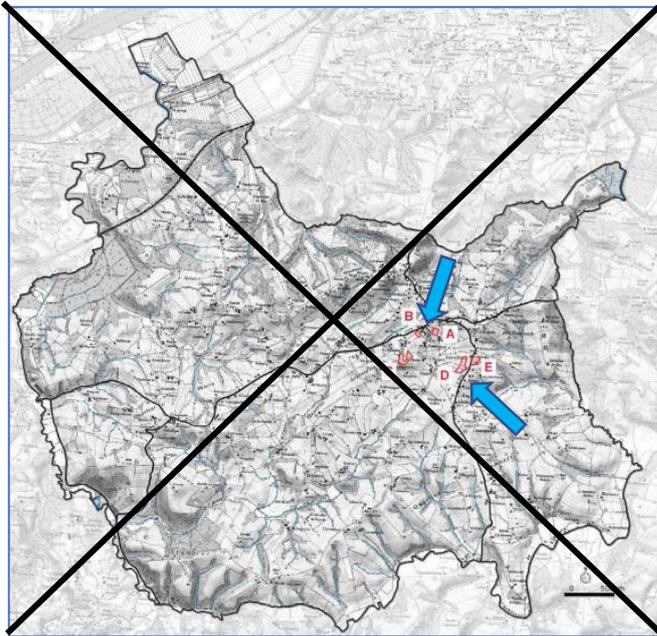


Extrait du rapport de présentation actuellement en vigueur

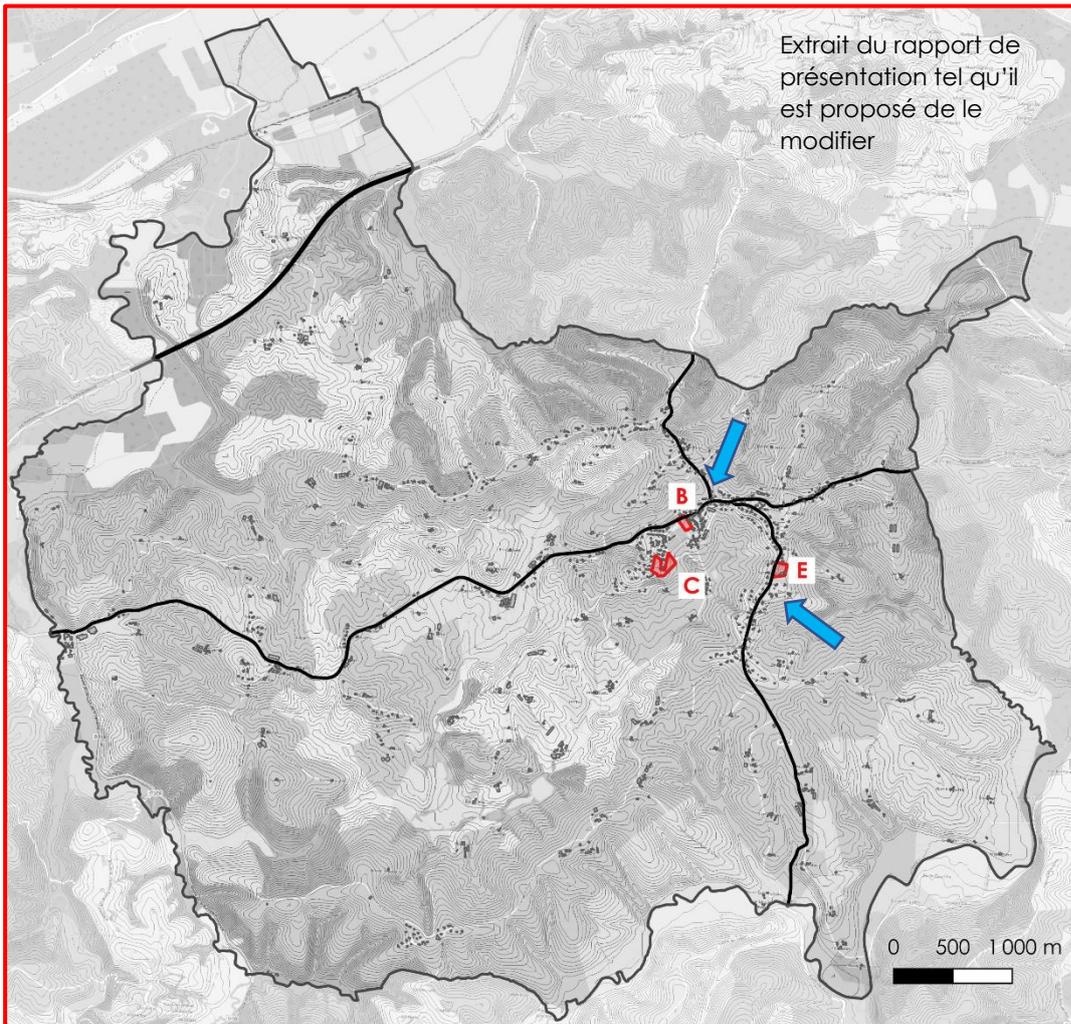


Extrait du rapport de présentation tel qu'il est proposé de le modifier

Page 190, la carte des OAP ainsi que le texte l'accompagnant sont mis à jour. Changements à apporter localisés par des flèches bleues, Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.



Extrait du rapport de présentation actuellement en vigueur



Extrait du rapport de présentation tel qu'il est proposé de le modifier

**Le secteur a : centre bourg**

Supprimé par la modification n°1 du PLU

~~Seule orientation d'aménagement située en plein cœur du bourg. L'orientation d'aménagement est destinée à venir compléter l'urbanisation de ce secteur majeur en apportant une mixité sociale et urbaine par de la production de logements sociaux sous forme d'accession et de locatifs LLS.~~

**Le secteur b : bourg stade**

Il concerne un secteur situé en entrée de bourg à proximité des équipements sportifs dans un îlot occupé par des maisons anciennes qui forment la place du bourg. Alternative aux logements sociaux, il s'agit de favoriser des logements de type maisons de ville destinées à des familles principalement pouvant créer en cœur d'îlot des espaces végétalisés.

**Le secteur c : stade**

Sur un secteur de facture plus récente que le centre bourg l'urbanisation vise à composer une urbanisation avec les éléments existants du quartier en continuant la mixité qui s'y trouve, puisque c'est là que se sont bâtis les logements collectifs du village. La commune dispose d'un terrain sur lequel elle produira des logements sociaux. Les autres terrains sont destinés à apporter une mixité tant sociale que de formes urbaines et de types d'habitats.

**Le secteur d : Lambert**

Supprimé par la modification n°1 du PLU

~~Face au bourg sur la rive Est du vallon ce quartier d'urbanisation récente offre des espaces inachevés. Le programme consiste à utiliser les structures existantes, en particulier la voie, les accès piétons encore possibles au travers du maillage des parcelles, en les complétant pour proposer un habitat partagé.~~

**Le secteur e : D318**

Face au bourg sur la rive Est du vallon une propriété reste présente par son caractère emblématique d'une demeure dans un parc paysager. Des divisions parcellaires ont entamé cette unité foncière. La partie restante est maintenue boisée tout en indiquant une volonté de construction de plusieurs unités bâties plus importantes de maisons individuelles en respectant le caractère du lieu.

Page 191, la carte des emplacements réservés ainsi que le tableau l'accompagnant sont mis à jour. Changements à apporter localisés par des flèches bleues, Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

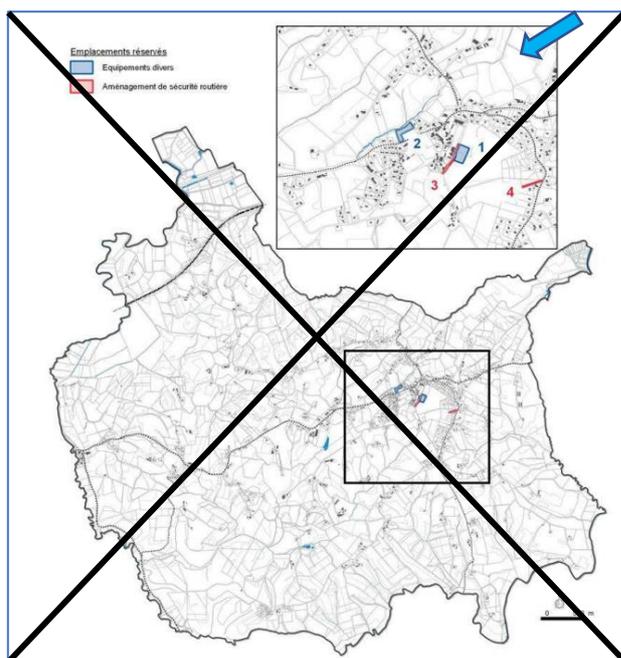
### - Équipements publics

Ces emplacements réservés sont prévus pour la création d'équipements nécessaires à la vie communale

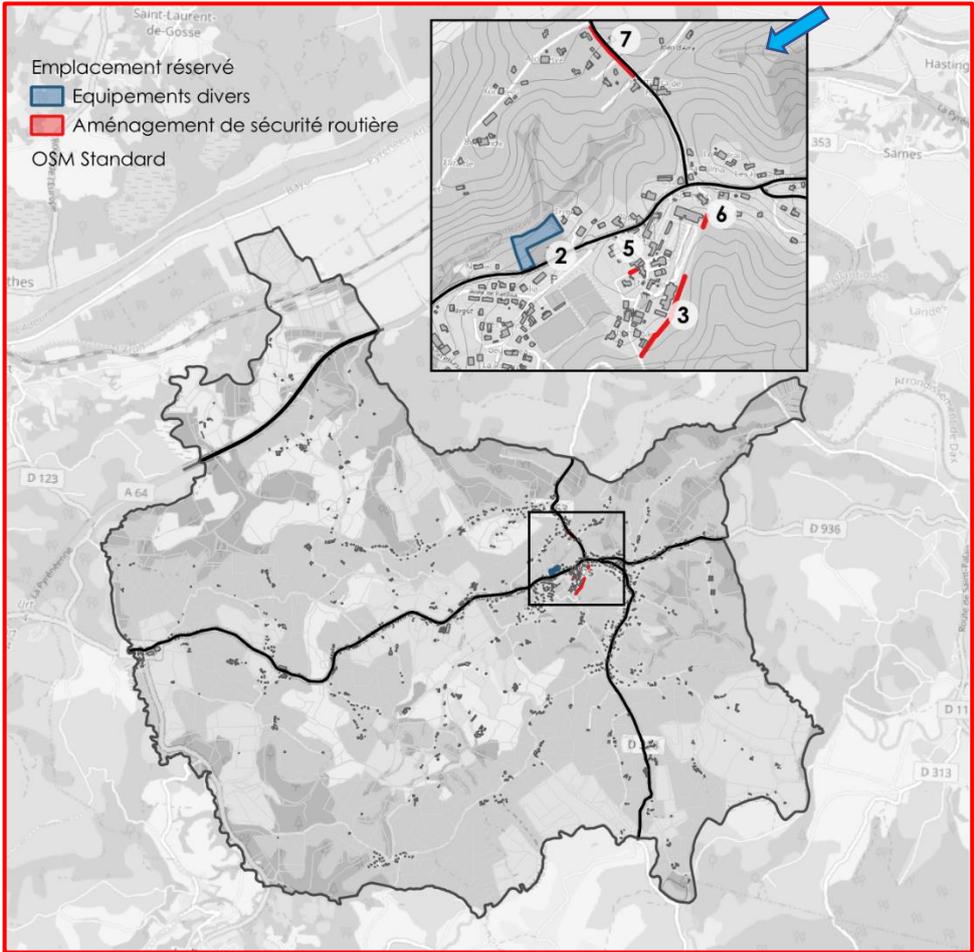
N° PLU 2019	Désignation	Destinataire	Observations
1	Extension de l'école	Commune	CREE
2	Extension du cimetière et accès	Commune	CREE

- **Aménagements de sécurité routière** : ils ont été prévus pour assurer une meilleure sécurité routière et améliorer la circulation et les accès

N° PLU 2019	Désignation	Destinataire	Observations
3	Création d'une voie d'accès de 10m 5m de plateforme	Commune	CREE
4	Création d'une voie d'accès de 10m de plateforme	Commune	CREE
5	Démolition d'une annexe du bar-restaurant chez Bixente pour la création d'un cheminement doux	Commune	
6	Création d'une voie d'accès de 5m de plateforme	Commune	
7	Création d'une voie verte	Commune	



Extrait du rapport de présentation actuellement en vigueur



Extrait du rapport de présentation modifié

Les modifications à apporter à la section « Surface des zones »

Le tableau résumant l'évolution de la surface des zones du PLU p.192 est mis-à-jour. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

Tableau actuellement en vigueur :

PLU 2005		Total	% du territoire	PLU 2019		Total	% du territoire	Évolution
<b>Zones</b>				<b>Zones</b>				
<b>(Surface sur base informatique)</b>				<b>(Surface sur base informatique)</b>				
Ua	23,19			UA	1,96			
Ub	26,51			UB	30,39			
				UBa	3,12			
				UBd	26,80			
Uc	159,21							
Sous-total zones U logement		208,91		UE		12,88		
Sous-total zones UE		0		UY		5,82		
UY	27,38			UYd	15,01			
				UYisdi	1,97			
Sous-total zones UY		27,38				22,80		
Total zones U		236,29				97,95		-59%
1AU	15,68			1AUa	1,22			
				1AUb	0,44			
				1AUc	1,91			
				1AUd	1,84			
				1Aue	0,75			
Sous-total zone 1AU logement		15,68				6,16		
2AU	54,92							
Sous-total zone 2AU		54,92				0		
Total urbanisation future		70,60				6,16		-91%
Zones constructibles		306,89	7%					-66%
A – Ai	3087,84			A	2879,33			
Zones agricoles		3087,84	72%					
N – Ni	773,90			N	171,71			
				Nbd	1131,05			
Nh	116,38							
				Ns	1,81			
Zones naturelles		890,28	21%			1304,57	30%	+47%
<b>Total</b>	<b>4285,01</b>		<b>100%</b>			<b>4285,01</b>	<b>100%</b>	

Tableau modifié :

PLU 2005		Total	% du territoire	PLU 2019		Total	% du territoire	Évolution 2005-2019	PLU modifié 2023		Total	% du territoire	Évolution 2019-2023
<b>Zones</b>				<b>Zones</b>					<b>Zones</b>				
<b>(Surface sur base informatique)</b>				<b>(Surface sur base informatique)</b>					<b>(Surface sur base informatique)</b>				
Ua	23,19			UA	1,96				UA	6,42			
Ub	26,51			UB	30,39				UB	30,39			
				UBa	3,12				UBa	3,12			
				UBd	26,8				UBd	26,8			
Uc	159,21												
Sous-total zones U logement		208,91				62,27			66,73				+7,2%
				UE	12,88				UE	7,92			
Sous-total zones UE		0				12,88			7,92				-38,5%
UY	27,38			UY	5,82				UY	5,82			
				UYd	15,01				UYd	15,01			
				UYisdi	1,97				UYisdi	1,97			
Sous-total zones UY		27,38				22,8			22,8				
Total zones U		236,29				97,95		-59%	97,45				-0,5%
1AU	15,68			1AUa	1,22								
				1AUb	0,44				1AUb	0,8			
				1AUc	1,91				1AUc	1,91			
				1AUd	1,84								
				1Aue	0,75				1Aue	0,75			
Sous-total zone 1AU logement		15,68				6,16			3,46				-43,8%
2AU	54,92												
Sous-total zone 2AU		54,92				0			0				
Total urbanisation future		70,6				6,16		-91%	3,46				-43,8%
<b>Zones constructibles</b>		<b>306,89</b>	<b>7%</b>			<b>104,11</b>	<b>2%</b>	<b>-66%</b>	<b>100,91</b>		<b>2%</b>		<b>-3,1%</b>
A – Ai	3087,84			A	2876,3				A	2876,3			
<b>Zones agricoles</b>		<b>3087,84</b>	<b>72%</b>			<b>2876,3</b>	<b>67%</b>	<b>-7%</b>	<b>2876,3</b>				
N – Ni	773,9			N	171,71				N	174,88			+1,8%
				Nbd	1131,1				Nbd	1131,1			
Nh	116,38												
				Ns	1,81				Ns	1,81			
<b>Zones naturelles</b>		<b>890,28</b>	<b>21%</b>			<b>1304,57</b>	<b>30%</b>	<b>+47%</b>	<b>1307,79</b>				<b>+0,25%</b>
<b>Total</b>		<b>4285,01</b>	<b>100%</b>			<b>4285,01</b>	<b>100%</b>		<b>4285,01</b>		<b>100%</b>		

Les modifications à apporter à la section « Consommation brute dans le projet de PLU »

Le tableau 1 des surfaces disponibles dans les zones U et AU, p.193, est mis-à-jour.

Tableau actuellement en vigueur :

ZONE	RENOUVELLEMENT (espaces situés dans l'enveloppe urbaine)						EXTENSION (espaces situés en dehors de l'enveloppe urbaine)						TOTAL A+B			
	N		A		F		Mixte	Total A	N		A			F	Mixte	Total B
	artificialisé	non artificialisé	artificialisé	non artificialisé	artificialisé	non artificialisé	artificialisé		artificialisé	non artificialisé	artificialisé	non artificialisé		artificialisé	non artificialisé	artificialisé
UA								0,00							0,00	0,00
UB		0,67		0,85		0,31	138	3,21		0,24					0,24	3,45
UBd		0,57		2,19			0,70	3,46							0,00	3,46
1AUa								0,00				122			1,22	1,22
1AUb				0,44				0,44							0,00	0,44
1AUc				0,81				0,81				1,10			1,10	1,91
1AUd								0,00				184			1,84	1,84
1AUe				0,50		0,25		0,75							0,00	0,75
Sous-total à vocation d'habitat								8,67							4,40	13,07
UE								0,00				142			1,42	1,42
Sous-total à vocation d'équipement								0,00							1,42	1,42
UY								0,00				3,68			3,68	3,68
UYd								0,00				0,22			0,22	0,22
UYisdi								0,00					1,97		1,97	1,97
Sous-total à vocation d'activités								0,00							5,87	5,87
<b>TOTAL</b>																<b>20,36</b>

Tableau modifié :

Zone	RENOUVELLEMENT (espaces situés dans l'enveloppe urbaine)					EXTENSION (espaces situés en dehors de l'enveloppe urbaine)					TOTAL	
	N	A	F	Mixte	Total	N	A	F	Mixte	Total		
UA				0,25	0,25					0,40	0,40	0,65
UB	0,67	0,85	0,31	1,38	3,21	0,24	0,40			0,24	0,24	3,45
UBd	0,57	2,19		0,70	3,46						0	3,46
1AUb		0,6			0,6						0	0,6
1AUc		0,81			0,81		1,10				1,10	1,91
1AUe		0,50	0,25		0,75						0	0,75
Sous-total à vocation d'habitat	1,24	4,95	0,56	2,33	9,08	0,24	1,50	0	0	1,74	1,74	10,82
Sous-total à vocation d'équipement (UE)					0		0,6				0,6	0,6
UY					0		3,68				3,68	3,68
UYd					0		0,22				0,22	0,22
UYisdi					0			1,97			1,97	1,97
Sous-total à vocation d'activité					0		3,9	1,97			5,87	5,87
<b>TOTAL</b>	<b>1,24</b>	<b>4,95</b>	<b>0,56</b>	<b>2,33</b>	<b>9,08</b>	<b>0,24</b>	<b>6</b>	<b>1,97</b>	<b>0</b>	<b>8,81</b>	<b>17,29</b>	

Le tableau 2 des surfaces disponibles dans les zones U et AU sans les surfaces considérées comme artificialisées dans le MOS, p.193, est mis-à-jour.

Tableau actuellement en vigueur :

ZONE	RENOUVELLEMENT (espaces situés dans l'enveloppe urbaine)							EXTENSION (espaces situés en dehors de l'enveloppe urbaine)							TOTAL			
	N		A		F		Mixte	Total A	N		A		F			Mixte	Total B	A+B
	artificialisé	non artificialisé	artificialisé	non artificialisé	artificialisé	non artificialisé	artificialisé		artificialisé	non artificialisé	artificialisé	non artificialisé	artificialisé	non artificialisé		artificialisé		
UA								0,00								0,00	0,00	
UB		0,67		0,85		0,31		1,83		0,24						0,24	2,07	
UBd		0,57		2,19				2,76								0,00	2,76	
1AUa								0,00				122				1,22	1,22	
1AUb				0,44				0,44								0,00	0,44	
1AUc				0,81				0,81				110				1,10	1,91	
1AUd								0,00				184				1,84	1,84	
1AUe				0,50		0,25		0,75								0,00	0,75	
Sous-total à vocation d'habitat								6,59								4,40	10,99	
UE								0,00				142				1,42	1,42	
Sous-total à vocation d'équipement								0,00								1,42	1,42	
UY								0,00				3,68				3,68	3,68	
UYd								0,00				0,22				0,22	0,22	
UYisdi								0,00						1,97		1,97	1,97	
Sous-total à vocation d'activités								0,00								5,87	5,87	
<b>TOTAL</b>																	<b>18,28</b>	

Tableau modifié :

Zone	RENOUVELLEMENT (espaces situés dans l'enveloppe urbaine)					EXTENSION (espaces situés en dehors de l'enveloppe urbaine)					TOTAL
	N	A	F	Mixte	Total	N	A	F	Mixte	Total	
UA					0		0,40			0,40	0,40
UB	0,67	0,85	0,31		1,83	0,24				0,24	2,07
UBd	0,57	2,19			2,76					0	2,76
1AUb		0,6			0,6					0	0,6
1AUc		0,81			0,81		1,10			1,10	1,91
1AUe		0,50	0,25		0,75					0	0,75
Sous-total à vocation d'habitat	1,24	4,95	0,56	0	6,75	0,24	1,50	0	0	1,74	8,49
Sous-total à vocation d'équipement (UE)					0		0,60			0,60	0,60
UY					0		3,68			3,68	3,68
UYd					0		0,22			0,22	0,22
UYisdi					0			1,97		1,97	1,97
Sous-total à vocation d'activité					0		3,9	1,97		5,87	5,87
<b>TOTAL</b>	<b>1,24</b>	<b>4,95</b>	<b>0,56</b>	<b>0</b>	<b>6,75</b>	<b>0,24</b>	<b>6</b>	<b>1,97</b>	<b>0</b>	<b>8,21</b>	<b>14,96</b>

Le texte et la carte d'analyse de la consommation des surfaces pour le logement, p.194, sont mis à jour. Changements à apporter localisés par des flèches bleues. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

Le projet de territoire du PLU a composé avec les enveloppes urbaines existantes au regard d'orientations visant à prendre en compte des objectifs de préservation de la biodiversité, des paysages, de l'agriculture. Ainsi, la projection du potentiel du PLU n'a pas forcément retenu systématiquement les potentialités des enveloppes urbaines existantes présentées dans la partie diagnostic. Ce paragraphe a pour but de présenter les surfaces développées par le PLU en terme de constructibilité, en identifiant les surfaces des enveloppes urbaines existantes non maintenues.

### Tableau 1

Les surfaces disponibles dans les zones urbaines du PLU 2019 s'établissent de la façon suivantes (hors zone d'activité et d'équipement) :

Surfaces disponibles pour le logement : 13ha07

- dans les enveloppes urbaines (Renouvellement) : 8ha67 soit 66%
- en dehors des enveloppes urbaines (Extension) : 4ha40 soit 34%

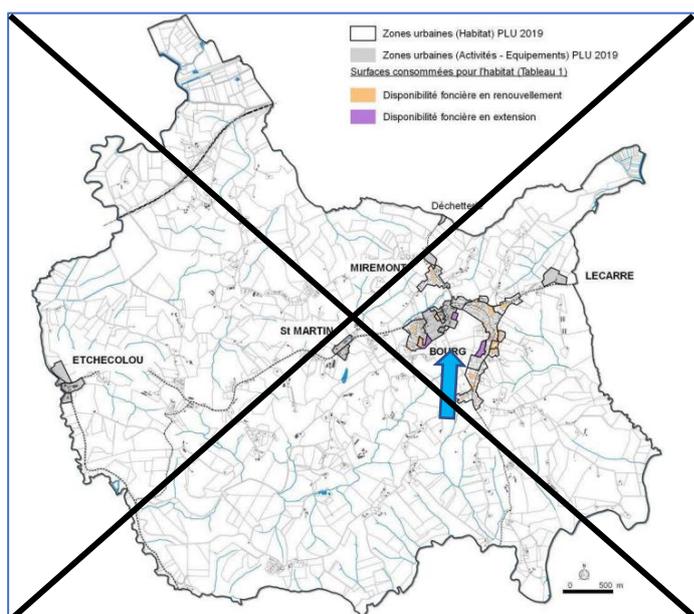
Explication : La différence entre les surfaces disponibles dans les enveloppes urbaines indiquées dans le diagnostic dans le cadre de l'analyse de la capacité de densification (9ha29) et le potentiel dans les enveloppes du projet de PLU (8ha67) s'explique par :

- une partie du potentiel de densification du diagnostic a été protégé au titre des éléments du paysage ou des bois dans le PLU
- Une partie du potentiel du diagnostic a été versé en zone A ou N

Les surfaces disponibles dans les zones urbaines du PLU modifié 2023 s'établissent de la façon suivante (hors zone d'activité et d'équipement) :

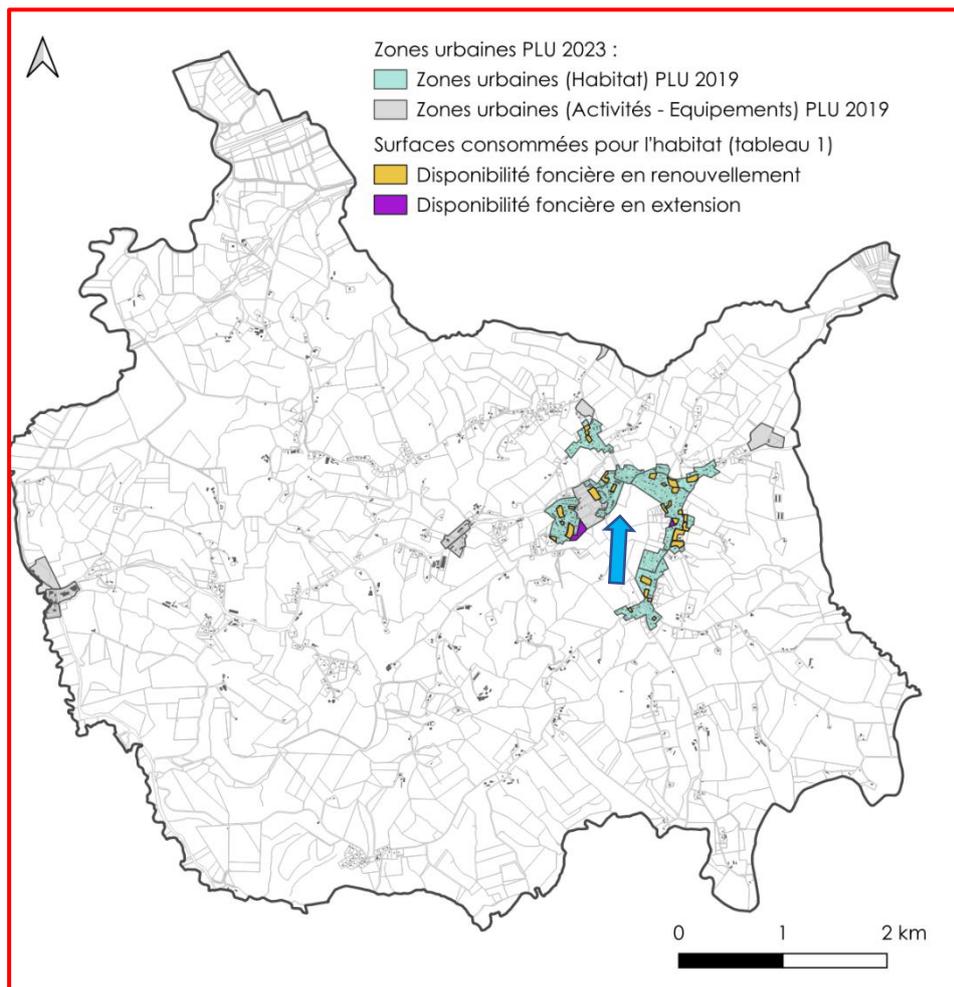
Surfaces disponibles pour le logement : 10,82 ha

- dans les enveloppes urbaines (Renouvellement) : 9,08 ha soit 95%
- en dehors des enveloppes urbaines (Extension) : 1,74 ha soit 5%



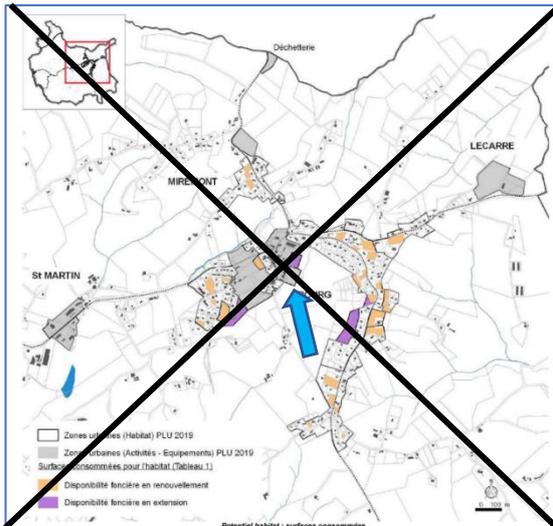
Extrait du rapport de présentation actuellement en vigueur

Extrait du rapport de présentation modifié

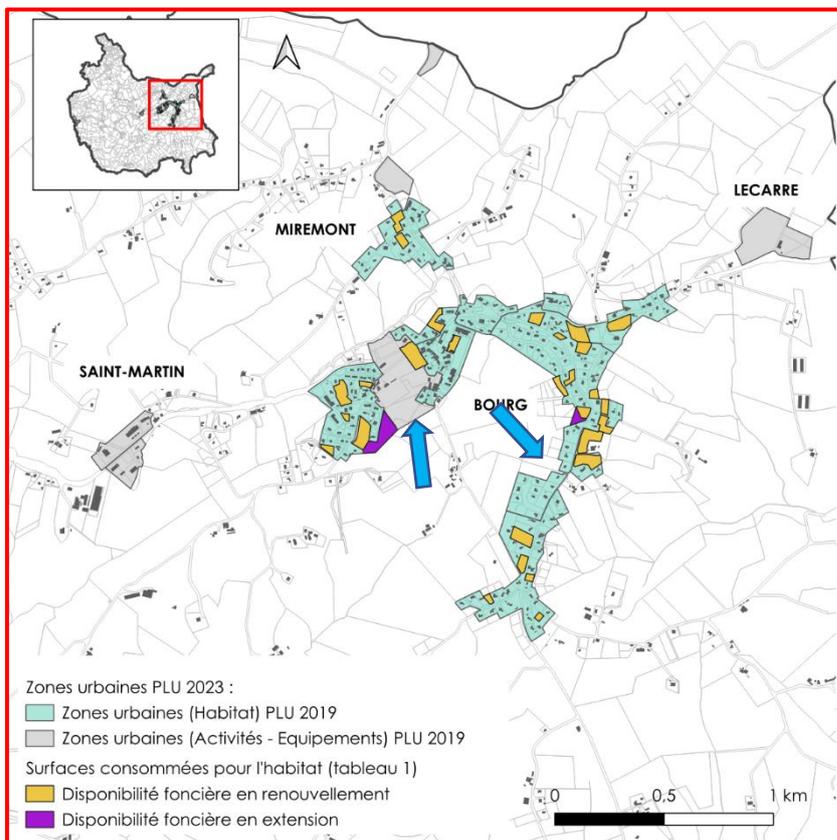


Page 195, la carte des emplacements réservés ainsi que le texte et le tableau l'accompagnant sont mis à jour. Changements à apporter localisés par des flèches bleues, Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

Le tissu urbain comporte une emprise de renouvellement urbain intéressante mais théorique. Il ne présage pas effectivement de l'activation de ces potentiels par les propriétaires, notamment lorsqu'il s'agit de divisions parcellaires sur une propriété bâtie existante. Le remplissage du tissu urbain existant est majoritairement le fait de terrains d'initiatives privées sur lesquelles la certitude de réaliser des opérations est assujetties à la volonté de chaque propriétaire. **De fait près de 70% des surfaces potentielles libres du PLU 2019 s'inscrivent dans l'enveloppe urbaine existante. Une grande partie est raccordée à l'assainissement collectif**



Extrait du rapport de présentation actuellement en vigueur



Extrait du rapport de présentation modifié

Dans l'espace de centralité du Bourg, le PLU a priorisé la densification par le développement dans l'enveloppe existante. Quelques extensions sont prévues dans la centralité du bourg, dans des emprises englobant la limite des parcelles bâties. Une partie de ces emprises concerne des opérations de maîtrise publique, permettant d'assurer et de maîtriser la production effective de logements dans l'incertitude d'une rétention foncière déjà existante et forte (tous les terrains dans l'enveloppe urbaine sont constructibles depuis plus de 10 ans).

**Confrontation avec la capacité de densification :**

	Capacité de densification (ha)	Potentiel PLU en renouvellement (ha)	Écart capacité de densification / potentiel en renouvellement	Potentiel PLU en extension (ha)	% Potentiel total PLU en renouvellement
Centralité bourg	8,72	8,10	0,62	4,40	65%
Miremont	0,57	0,57	0	0	100%
<b>Total</b>	<b>9,29</b>	<b>8,67</b>	<b>0,62</b>	<b>4,40</b>	<b>66%</b>
<b>Centralité du bourg : 12ha50</b> Renouvellement : 8ha10 / Extension : 4ha40			<b>Le quartier Miremont : 0,57 ha</b> Renouvellement : 0,57 ha		

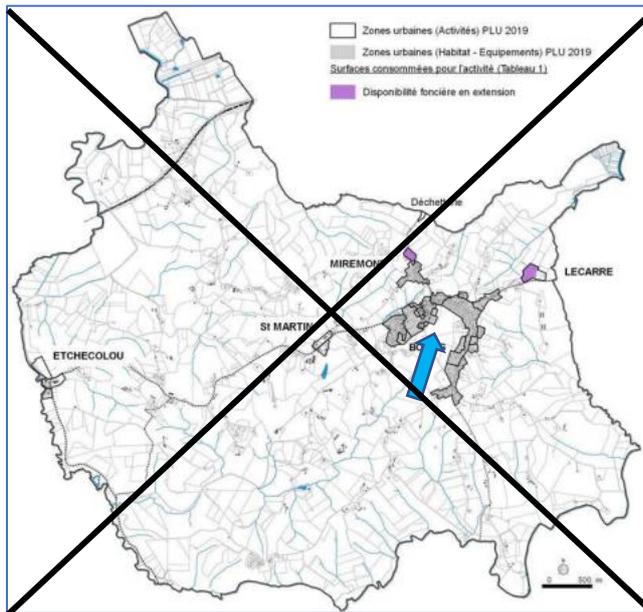
La capacité de densification a été activée à 92% ; les 8% restant étant relatif à une protection paysagère en zone U et le versement en zone A ou N. Le PLU 2019 pour la partie « urbanisation logements » consacre près de 66% des surfaces disponibles dans les enveloppes urbaines et 34% en extension. Soit un potentiel de 8ha67 en renouvellement et 4ha40 ha en extension, pour un potentiel total de 13ha07.

**Confrontation avec la capacité de densification PLU 2023 :**

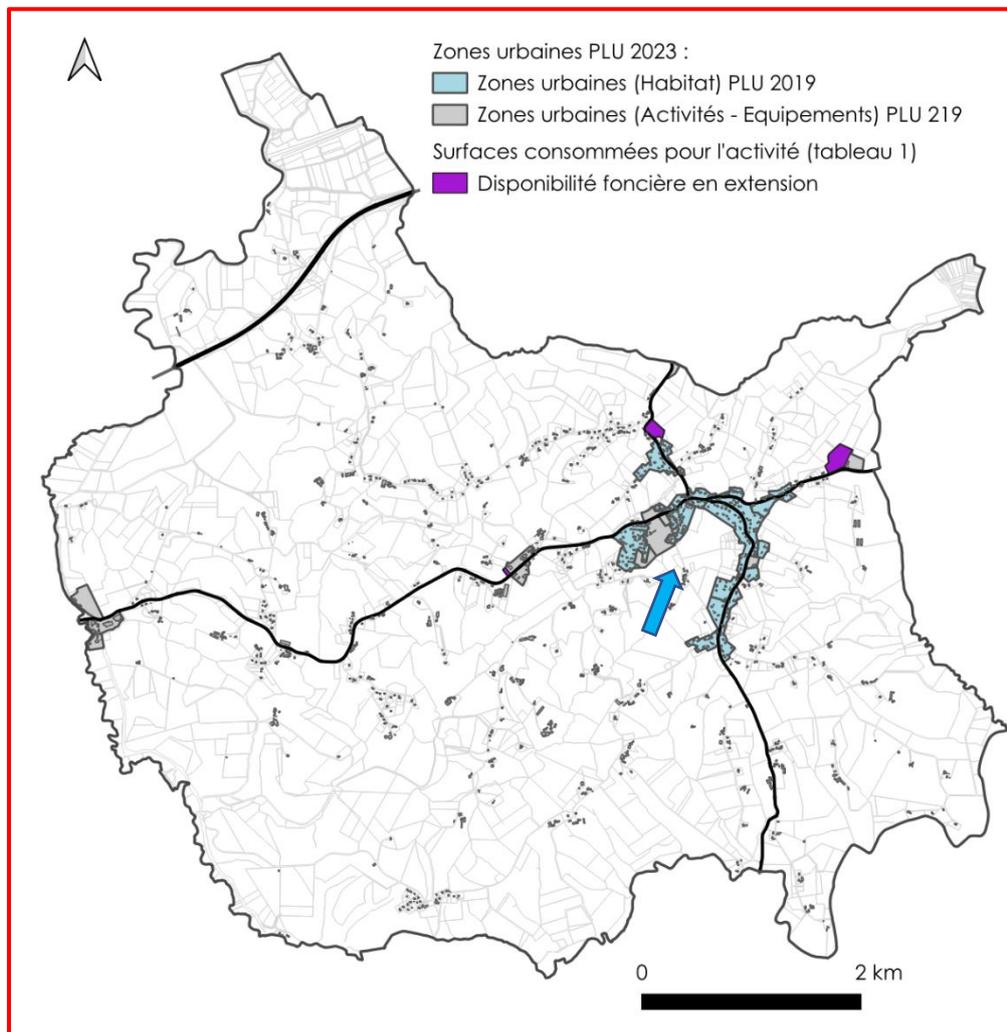
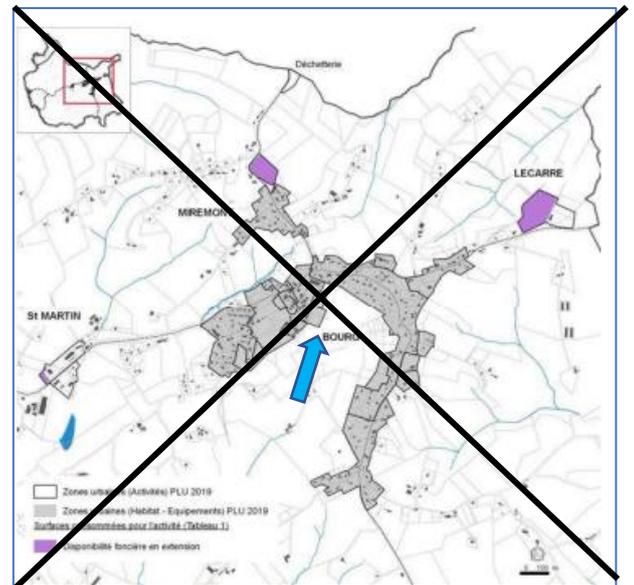
	Capacité de densification (ha)	Potentiel PLU en renouvellement (ha)	Écart capacité de densification / potentiel en renouvellement	Potentiel PLU en extension (ha)	% Potentiel total PLU en renouvellement
Centralité bourg	8,72	8,51	0,21	1,74	83%
Miremont	0,57	0,57	0	0	100%
<b>Total</b>	<b>9,29</b>	<b>9,08</b>	<b>0,21</b>	<b>1,74</b>	<b>98%</b>
<b>Centralité du bourg : 10,25 ha</b> Renouvellement : 8,51 ha / Extension : 1,74 ha			<b>Le quartier Miremont : 0,57 ha</b> Renouvellement : 0,57 ha		

Le PLU modifié 2023 pour la partie « urbanisation logements » consacre près de 83% des surfaces disponibles dans les enveloppes urbaines au renouvellement et 17% en extension. Soit un potentiel de 9,08 ha en renouvellement et 1,74 ha en extension, pour un potentiel total de 10,82 ha.

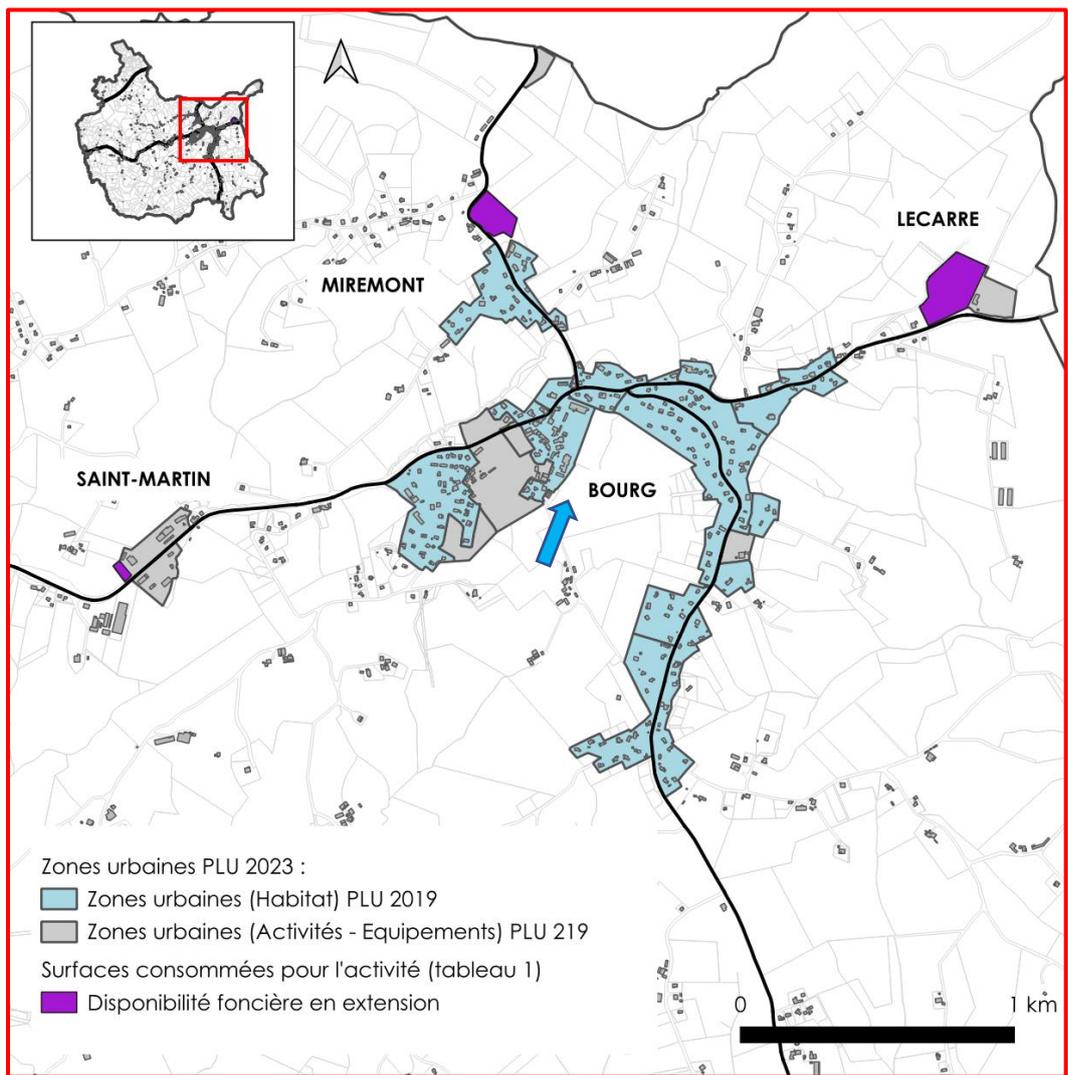
Les cartes d'analyse de la consommation des surfaces pour l'activité, p.196, sont mises à jour. Changements à apporter localisés par des flèches bleues. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.



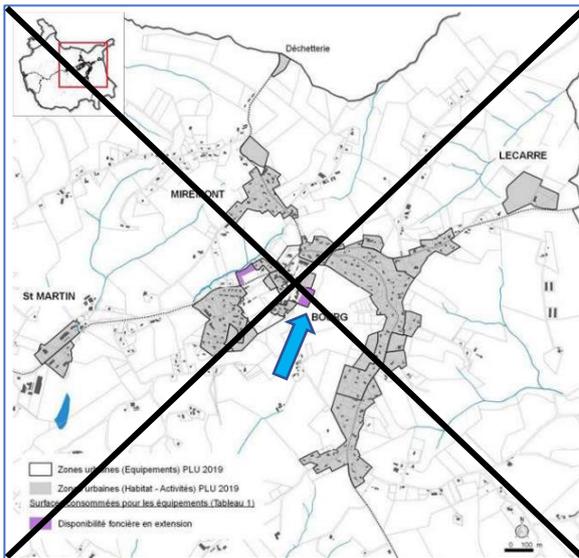
Extrait du rapport de présentation actuellement en vaukeur



Extrait du rapport de présentation modifié

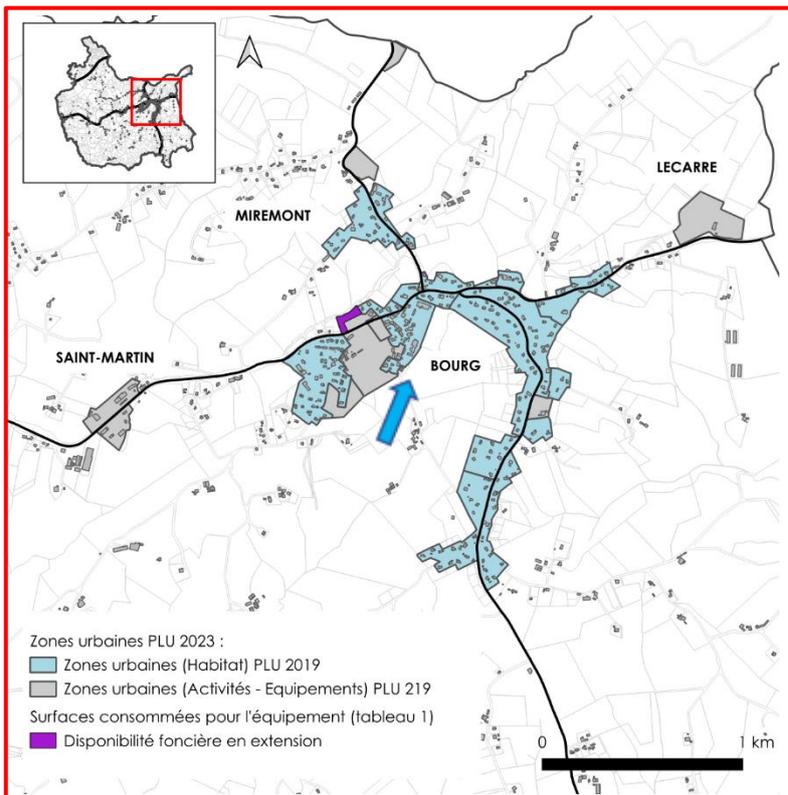


Page 197, la carte d'analyse de la consommation des surfaces pour les équipements ainsi que le texte l'accompagnant sont mis à jour. Changements à apporter localisés par des flèches bleues, Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.



Extrait du rapport de présentation actuellement en vigueur

Carte modifiée



Les secteurs d'équipements prévoient des surfaces pour :

- L'extension du cimetière avec 0ha60 sur des emprises agricoles
  - L'extension du groupe scolaire public, pour 0ha82, sur des espaces à l'arrière de l'établissement
- Soit 1ha42 en extension, pour le confortement d'équipements.

**Le projet de PLU pour la partie « Activités/Equipements» consacre 100% des surfaces disponibles en extension des enveloppes urbaines. soit un potentiel de ~~7ha29~~ **6,47 ha.****

Les modifications à apporter à la section « Artificialisation induite par le P.L.U. au regard du M.O.S. urbain mixte »

Les chiffres donnés p.198 sont actualisés. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

**Tableau 2**

Les surfaces situées hors MOS 2018 et constituant de la consommation d'espaces sont estimées à :

• 6ha59 (résidentiel) + 0ha (activité) + 0ha (équipement) = 6ha59 en renouvellement / **6,75 ha dans le PLU modifié 2023**

• 4ha40 (résidentiel) + 5ha87 (activité) + 1ha42 (équipement) = 11ha69 en extension / **1,74 ha (résidentiel) + 5,87 ha (activité) + 0,60 ha (équipement) = 8,21 ha dans le PLU modifié 2023**

Soit un total de **18,28 ha** d'artificialisation par le PLU 2019 **et 14,96 ha par modification n°1 du PLU.**

**Les zones d'activité** UY, ont une part de 5ha87 en extension soit 0ha59/an d'artificialisation (2019/2028) comptant dans les surfaces économiques/activités.

**Les zones d'équipements** UE ont une part de 1ha42 (**0,6 ha avec la modification n°1**) en extension soit 0ha14/an (**0,06ha/an après la modification n°1**) d'artificialisation (2019/2028) comptant dans les surfaces résidentielles.

Hors activités la surface d'artificialisation est de ~~12ha41~~ **9,09 ha**, soit ~~1ha24/an~~ **0,91 ha/an** (2019/2028), **soit 1,52 ha/an sur 2023-2028**, comptant dans les surfaces « urbain mixte ».

**Au total la surface d'artificialisation annuelle est de ~~1ha83/an~~ **1,50 ha/an** (compris les zones d'équipements et les zones d'activités). Elle est de ~~1ha24/an~~ **0,91 ha/an** hors activité.**

Les modifications à apporter à la section « Consommation au titre des espaces N.A.F. – Espaces Naturels Agricoles Forestiers »

Les données présentées page 199 sont mises à jour. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

**Le tableau 1** indique un potentiel brut de terrains constructibles qui, s'il est mis en comparaison de la consommation des espaces non artificialisés N.A.F. au sens du SCoT (surfaces déjà artificialisées), réduit de 10% celle-ci passant de 20ha36 (tableau 1 où sont notées les surfaces brutes) à 18ha28 (tableau 2 où sont notées seulement les surfaces non artificialisées consommées). **Dans le PLU modifié 2023, la consommation passe de 17,29 ha (tableau 1) à 14,96 ha (tableau 2).**

**Tableau 2**

La consommation NAF est estimée dans le PLU 2019 à 18ha28 (habitat/activités/équipements), soit une moyenne annuelle de 1ha83 toutes zones confondues (PLU estimé sur 2019/2028). **En comparaison avec la période 2009/2018, la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers NAF progresse de 0ha18/an (+11%). Dans le PLU modifié 2023, la consommation NAF est estimée à 14,96 ha, soit une moyenne de 2,5 ha/an sur la période 2023/2028, ou 1,50 ha/an sur 10 ans (2023/2032).**

PLU 2019 : l'impact direct sur les espaces est la suivante : ~~17ha10~~ **18,25 ha**

N : 1ha48 (résidentiel) = 1ha48 (8%)

A : 8ha45 (résidentiel) + 3ha90 (activité) + 1ha42 (équipements) = 14ha24 (78%)

F : (0ha56) résidentiel + 1ha97 (activité) = 2ha53 (14%)

**PLU modifié 2023 : l'impact direct sur les espaces est le suivant : 14,96 ha**

**N : 1,48 ha (résidentiel) = 1,48 ha (9,8%)**

**A : 6,45 ha (résidentiel) + 3,9 ha (activité) + 0,6 ha (équipement) = 10,95 ha (73,2%)**

**F : 0,56 ha (résidentiel) + 1,97 ha (activité) = 2,53 ha (17%)**

Les zones d'activité UY ont une part de 5ha87, en extension

Les zones d'équipements UE sont estimées à 1ha42 en extension, **et 0,6 ha dans le PLU modifié 2023.**

**Soit au final en dehors des zones d'activités**, le PLU 2019 a un impact immédiat de 18ha28 - 5ha87 soit 12ha41 de consommation NAF soit 1ha24/an, **et 14,96 – 5,87 soit 9,09 ha pour le PLU modifié 2023, soit 1,52 ha/an pour la période 2023/2028 (et 0,91 ha/an rapporté sur 10 ans).**

**La consommation NAF passe de 1ha65/an entre 2010 et 2018 à 1ha83/an dans le projet PLU (horizon 2028) et à 1,50 ha/an (rapporté sur 10 ans) dans le projet PLU modifié en 2023.** Sans tenir compte de l'ISDI (zone qui pourra être renaturée) qui compte pour 1ha97, cette consommation atteint 1ha63/an **(1,30 ha/an reporté sur 10 ans avec le PLU modifié)** et reste dans le rythme constaté sur 2009/2018. On notera que si cette consommation augmente très faiblement, la densité de logements produite tend à doubler ce qui permet d'optimiser la consommation des espaces et de la modérer.

**Les surfaces réservées et consommées pour le logement en extension urbaine sont de 4ha40 au total (1,74 ha avec le PLU modifié 2023) soit 0ha44/an conformément aux orientations du PADD.**

**Pour l'activité, les surfaces NAF consommées sont de 5ha87 en extension, soit 0ha58 par an conformément aux orientations du PADD.**

## Les modifications à apporter à la section « Potentiel logements total »

Les données présentées page 201 sont mises à jour. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

### **Méthode d'évaluation du potentiel de logements**

**Sur la base du plan de zonage des zones U et AU**, la cartographie des espaces libres de toute construction qui peuvent théoriquement recevoir du logement neuf permet d'estimer ce potentiel selon différentes méthodes complémentaires et contextuelles :

- **Zone UB** : évaluation à la parcelle, et par potentiel de divisions parcellaires, en lien avec le contexte environnant et le règlement
- **Zone UBd** : secteur en assainissement autonome, évaluation du potentiel à la parcelle sur la base de 5 logements à l'hectare en moyenne
- **Zone UA** : le potentiel est estimé dans chaque OAP avec une fourchette, dont la moyenne est indiquée dans le tableau ci-dessous

**Le potentiel de changements de destination dans les zones A et N** considère les logements qui pourraient être réalisés en dehors des projets des exploitants agricoles dans le cadre spécifique des changements de destination nécessaire à l'exploitation agricole.

**La levée de la vacance et la restructuration du parc existant** sont considérées en relation avec les années passées, pondérées d'un reste à réaliser de moindre importance puisqu'en partie utilisé.

**Tableau 1 (chapitre C-III potentiel brut)** l'utilisation des données du tableau permet de proposer la répartition suivante :

Zone	Disponibilité foncière (ha)	Densité	Potentiel en logements
UA	0		0
UB	3,45	7	23
UBd	3,46	5	18
<b>Sous-total U</b>	<b>6,91</b>	<b>6</b>	<b>41</b>
1AUa	1,22		50
1AUb	0,44		10
1AUc	1,91		55
1AUd	1,84		16
1AUe	0,75		18
<b>Sous-total 1AU</b>	<b>6,16</b>	<b>24</b>	<b>149</b>
<b>TOTAL U/1AU</b>	<b>13,07</b>	<b>15</b>	<b>190</b>
Levée de la vacance			8
Restructuration du parc			7
Changement de destination (hors habitation destinée à l'exploitant)			7
<b>Sous-total</b>			<b>22</b>
<b>TOTAL</b>			<b>212</b>

ZONE	Potentiel en logements	Logements déjà bâtis depuis 2020	Reste à bâtir	Commentaire
UA élargi par la modification	35	1	15	Le reste à bâtir ne correspond pas à la différence Potentiel – Logements déjà bâtis, du fait de l'excédent de logements déjà produits en dehors des zones prévues par le scénario initial du PLU : la zone UA sert de « secteur d'ajustement » pour que le nombre de logements à produire soit compatible avec le PADD du PLU et le SCoT
UB	23	15	8	
UBd	18	10	7	
Autres zones PLU (UY, UE, A, N)		20	0	
<b>Sous-total U</b>	<b>76</b>	<b>46</b>	<b>30</b>	
1AUb	40	0	40	Potentiel maximum
1AUc	60	0	60	
1AUe	16	0	16	
<b>Sous-total 1AU</b>	<b>116</b>	<b>0</b>	<b>116</b>	
<b>TOTAL U/1AU</b>	<b>192</b>	<b>46</b>	<b>146</b>	
Levée de la vacance, restructuration du parc, changement de destination	22	11	11	
<b>Sous-total</b>	<b>22</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>214</b>	<b>57</b>	<b>157</b>	<b>Potentiel de logement équivalent à celui exprimé dans le PLU actuellement en vigueur</b>

Le pôle de Bidache fixe à 20 logts/an la part de **Bardos** sur 2016/2025 dans le cadre du SCoT, soit 200 logements à 2025 dont 163 (23 logements/an) restent à produire sur 2019/2025. Les besoins en logement 2019/2028 calculés dans le cadre du point mort ont estimé un besoin de 167 logements (17 logements/an) que nous arrondirons à 170 logements pour simplifier les estimations. De fait l'objectif démographique du PADD délimite un besoin en logements inférieur à l'enveloppe SCoT telle que répartie dans le pôle de Bidache.

Le potentiel théorique du PLU obtenu s'estime à **212 logements (214 après la modification n°1)** sans rétention foncière (dont 41 logements en zone U, potentiel existant depuis plus de 10 ans et non mobilisé à ce jour, **76 après la modification**).

Ainsi le potentiel théorique du PLU est articulé entre 41 logements en zone U avec une rétention foncière constatée, 149 logements dans 5 zones AU planifiées dans le temps, puis 22 logements issus du parc existant. **Après la modification, le potentiel est articulé entre 76 logements en zone U avec une rétention foncière constatée et 116 logements dans 3 zones AU.**

La rétention foncière a été actée du fait notamment des zones 1AU du PLU en vigueur non consommées (aucune n'a été urbanisée) et du fait que sur 27 hectares environ de surface de zone urbaine disponible au bourg, 9ha23 restent encore libres, soit une rétention de 30%.

En intégrant une rétention foncière minorée de 20%, **le potentiel pondéré est de l'ordre de 170 logements (171 suite à la modification n°1 du PLU) et correspond globalement aux besoins en logements issus du calcul du point mort.**

**Le potentiel immédiat et à moyen terme (zones U et 1AU) est de 212 logements sans rétention foncière (214 suite à la modification).** Les 22 logements issus de la restructuration du parc étant envisagés sur le moyen et long terme.

Les zones AU seront les espaces d'ajustement le cas échéant, pour maîtriser le développement avec un rythme d'ouverture adapté, à noter que les deux sont en maîtrise publique.

Le potentiel en appliquant une rétention foncière constatée (30%), avec un niveau minoré à 20% donne un potentiel de logement pondéré de 170 logements dans le PLU (*171 suite à la modification n°1 du PLU*), quantité cohérent avec les besoins en logements issus du calcul du point mort pour l'objectif de 2300 habitants en 2028.

**Le potentiel pondéré du PLU est cohérent avec les besoins en logements issus du calcul du point mort ; il est également compatible avec le SCoT et correspond aux attentes fixées au plan communautaire.**

### Les modifications à apporter à la section « Potentiel de L.L.S. »

Les données présentées page 202 sont mises à jour. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

#### **Rappel**

La commune de Bardos est qualifiée de « bourg de l'intérieur » dans le SCoT.

A ce titre elle devra **participer à la production 10% de locatifs sociaux** dans la construction neuve sur l'ensemble de la production neuve du territoire réparti sur l'ensemble des villages et bourgs. *Le plan local de l'habitat de la Communauté d'agglomération Pays Basque, approuvé en Conseil Communautaire le 2 octobre 2021, fixe quant-à-lui un taux de 25% de logement social à produire sur la production neuve.*

La commune n'est pas assujettie à la loi SRU qui fixe l'objectif de 25% des résidences principales soient des logements locatifs sociaux en 2025.

#### ESTIMATION DU POTENTIEL EN LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

~~Sur la commune de Bardos le logement social est traité au travers des OAP orientations d'Aménagement et de programmation.~~

~~Les logements sociaux sont localisés sur les deux OAP situées en lien centre bourg et dont la collectivité est en partie propriétaire des terrains.~~

~~Sur l'OAP a) centre bourg, le programme comporte 40 à 60 logements, sous forme de collectifs, dont à minima 50% de logements sociaux, compris 25% de locatifs (LLS)  
Soit 20 à 30 logements sociaux dont 10 à 15 LLS~~

~~Sur l'OAP c) Stade, le programme comporte 50 à 60 logements, sous forme de collectifs, mais également de maisons individuelles dont 25% de logements locatifs sociaux (LLS). Le terrain communal sera à 100% en logements locatifs (LLS)  
Soit 12 à 15 LLS~~

**Au total la production de LSS se situe dans une fourchette entre 22 et 30 logements.**

~~Dans son projet de PLU la commune est susceptible de produire sur la période du PLU entre 22 et 30 logements sous forme de LLS à minima, au travers de deux OAP, au travers de 2 OAP.~~

*Sur la commune de Bardos, le logement social est produit en zone urbaine comme en OAP, et a une place dans chaque opération.*

- En zone UA :

*Toute opération de constructions nouvelles de 4 logements ou plus devra contribuer aux objectifs de mixité sociale dans l'habitat :*

- pour toute opération de 4 logements à 10 logements, l'opérateur réalisera a minima 25% de logements sociaux (en accession ou en locatif) du nombre total de logements produits ;
- pour toute opération comprenant 11 logements ou plus, l'opérateur réalisera a minima 50% de logements sociaux, dont minimum 50% de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS).

- En zone UB :

Pour toute opération d'au moins 6 logements, l'opérateur réalisera a minima 25% de logements sociaux (en accession ou en locatif) du nombre total de logements produits.

- En zones 1AUb, 1AUc et 1AUe :

Pour l'ensemble de ces 3 zones, il sera précisé que :

- chaque opération d'ensemble devra comporter au minimum 50% de logements sociaux, dont la moitié en locatif social.
- Dans chaque zone, si l'opération devait être réalisée par phase, chacune d'elle devra prévoir au moins son quota de logements sociaux, calculé au prorata du nombre total de logements à réaliser au total, déduction faite le cas échéant des logements sociaux excédentaires qui auraient été réalisés lors d'une première phase.
- Pour l'ensemble de la zone, le nombre de logements sociaux et/ou en accession sociale à réaliser dans le cadre d'une même opération après calcul du pourcentage est le nombre entier le plus proche.

De plus, il sera précisé que l'ensemble de ces dispositions s'appliquent au niveau de l'unité foncière existante à la date de l'approbation du PLU. Elles s'appliquent également à chaque autorisation d'urbanisme ainsi qu'aux divisions foncières en vue de lotir (DP lotissement, permis d'aménager).

**Au total la production de LSS se situe dans une fourchette entre 66 et 95 logements.**

Dans son projet de PLU la commune est susceptible de produire sur la période du PLU entre 66 et 95 logements, au travers de toutes les OAP et dans les zones déjà urbanisées.

## LES MODIFICATIONS À APPORTER À LA « TRAÇABILITÉ ENVIRONNEMENTALE : INCIDENCES DU PROJET, SUIVI »

### Les modifications à apporter à la section « Comparaison du PLU 2009 / PLU projet »

Les données, tableaux et cartes relatifs à la comparaison entre le PLU 2009 et le PLU 2019, pages 205 et 206 sont mis à jour et augmentés de la comparaison avec le projet de modification actuel du PLU. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

La révision du PLU de Bardos a eu pour conséquence un remaniement important du zonage des zones constructibles au regard des objectifs de recentrage du développement dans la centralité du bourg : les zones bâties qui se sont diffusées le long des voies et sont déconnectées de la centralité ne sont pas des lieux de développement. Ces espaces bâtis ont ainsi été versés dans des zones N ou A selon l'entité dans laquelle elles se trouvent : ce choix a été guidé par le projet de territoire et la difficulté de qualifier ces secteurs en zone urbaine en interdisant de nouvelles constructions. Un zonage A ou N a été opté en permettant l'extension et les annexes à l'habitation dans un cadre limité.

Le zonage N a également été refondu au regard de la prise en compte des différents enjeux environnementaux, notamment les habitats d'intérêt communautaire des zones Natura 2000, les trames verte et bleue...

Au global, l'emprise des zones constructibles a diminué de 66% passant de 306ha89 dans le PLU 2005 à 104ha31 dans le PLU 2019, **et à 100,91 ha dans le PLU modifié 2023**. Cela se traduit par la suppression des zones 2AU (- 54ha92) une réduction notable des secteurs UC en assainissement autonome (159ha21 à 26ha80 en UBd), dans une optique de réduction des impacts sur le milieu récepteur. **Les zones 1AUa et 1AUd sont supprimées par la modification n°1**. L'emprise des zones d'urbanisation future au regard du potentiel de densification ou de renouvellement dans l'enveloppe urbaine existante a été réduite significativement : 15ha68 en 1AU et 54ha92 en 2AU dans le PLU en vigueur contre 6ha05 de zones 1AU dans la révision qui ne présente pas de zone 2AU, **et 3,46 ha de zones 1AU après la modification n°1**.

Ces changements s'inscrivent dans la volonté d'économiser les espaces et d'encadrer le développement sur ce territoire conformément au PADD, soit un objectif de 2300 habitants à 2028.

De fait, les surfaces affectées aux zones naturelles et agricoles ont augmenté de 202,58 ha (+5%, avec notamment une emprise de zone naturelle qui a progressé de plus de 384ha).

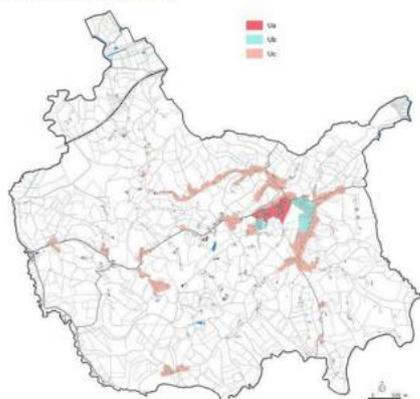
PLU 2005		Total	% du territoire	PLU 2019		Total	% du territoire	Evolution
<b>Zones</b>				<b>Zones</b>				
<b>(Surface sur base Informatique)</b>				<b>(Surface sur base Informatique)</b>				
Ua	24,19			UA	1,96			
Ub	26,84			UB	30,39			
				UBa	3,12			
				UBd	26,80			
Uc	159,21							
Sous total zones U logement		238,91				62,27		
				UE	12,88			
Sous total zones UE		0				12,88		
Uy	27,38			UY	5,82			
				UYd	15,01			
				UYe	1,97			
Sous total zones UY		27,38				22,80		
Total zones U		236,29				97,95		-59%
1AU	15,68			1AUa	1,22			
				1AUb	0,44			
				1AUc	1,91			
				1AUd	1,88			
				1AUe	0,75			
Sous total zone 1AU logement		15,68				6,16		
2AU	54,92					0		
Sous total zone 2AU		54,92				0		
Total Urbanisation future		70,60				6,16		-91%
<b>Zones constructibles</b>		<b>306,89</b>	<b>7%</b>	<b>Zones constructibles</b>		<b>104,11</b>	<b>2%</b>	<b>-66%</b>
<b>zones agricoles</b>		<b>3087,84</b>	<b>72%</b>	<b>zones agricoles</b>		<b>2876,33</b>	<b>67%</b>	<b>-7%</b>
<b>Zones naturelles</b>		<b>890,28</b>	<b>21%</b>	<b>Zones naturelles</b>		<b>1304,67</b>	<b>30%</b>	<b>47%</b>
Sous total zone agricole/naturelle		3978,12	93%	Sous total zone agricole/naturelle		4180,90	98%	5%
<b>Total</b>		<b>4285,01</b>	<b>100%</b>	<b>Total</b>		<b>4285,01</b>	<b>100%</b>	

Tableau modifié :

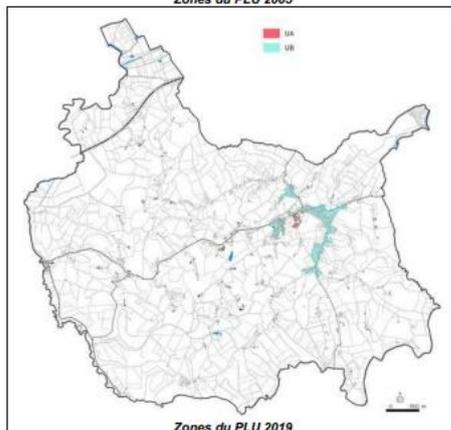
PLU 2005		Total	% du territoire	PLU 2019		Total	% du territoire	Évolution 2005-2019	PLU modifié 2023		Total	% du territoire	Évolution 2019-2023
<b>Zones</b>				<b>Zones</b>					<b>Zones</b>				
(Surface sur base informatique)				(Surface sur base informatique)					(Surface sur base informatique)				
Ua	23,19			UA	1,96				UA	6,42			
Ub	26,51			UB	30,39				UB	30,39			
				UBa	3,12				UBa	3,12			
				UBd	26,8				UBd	26,8			
Uc	159,21												
Sous-total zones U logement		208,91				62,27					66,73		+7,2%
				UE	12,88				UE	7,92			
Sous-total zones UE		0				12,88					7,92		-38,5%
UY	27,38			UY	5,82				UY	5,82			
				UYd	15,01				UYd	15,01			
				UYisdi	1,97				UYisdi	1,97			
Sous-total zones UY		27,38				22,8					22,8		
Total zones U		236,29				97,95		-59%			97,45		-0,5%
1AU	15,68			1AUa	1,22								
				1AUb	0,44				1AUb	0,8			
				1AUc	1,91				1AUc	1,91			
				1AUd	1,84								
				1Aue	0,75				1Aue	0,75			
Sous-total zone 1AU logement		15,68				6,16					3,46		-14%
2AU	54,92												
Sous-total zone 2AU		54,92				0					0		
Total urbanisation future		70,6				6,16		-91%			3,46		-43,8%
<b>Zones constructibles</b>		<b>306,89</b>	<b>7%</b>			<b>104,11</b>	<b>2%</b>	<b>-66%</b>			<b>100,91</b>	<b>2%</b>	<b>-1,3%</b>
A – Ai	3087,84			A	2876,3				A	2876,3			
<b>Zones agricoles</b>		<b>3087,84</b>	<b>72%</b>			<b>2876,33</b>	<b>67%</b>	<b>-7%</b>			<b>2876,3</b>		<b>-0,10%</b>
N – Ni	773,9			N	171,71				N	174,88			+1,8%
				Nbd	1131,1				Nbd	1131,1			
Nh	116,38												
				Ns	1,81				Ns	1,81			
<b>Zones naturelles</b>		<b>890,28</b>	<b>21%</b>			<b>1304,57</b>	<b>30%</b>	<b>+47%</b>			<b>1307,79</b>		<b>+0,25%</b>
<b>Sous-total zone A/N</b>		<b>3978,12</b>	<b>93%</b>			<b>4180,90</b>	<b>98%</b>	<b>+5%</b>			<b>4184,09</b>	<b>98%</b>	
<b>Total</b>		<b>4285,01</b>	<b>100%</b>			<b>4285,01</b>	<b>100%</b>				<b>4285</b>	<b>100%</b>	

La partie, page 206, relative à l'évolution des zones UA et UB est actualisée. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

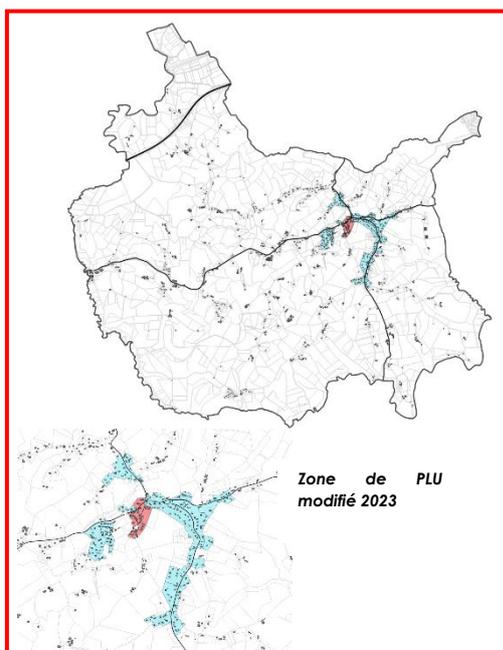
**Les zones Urbaines (Habitat)**



Zones du PLU 2005



Zones du PLU 2019



Zone de PLU modifié 2023

PLU 2005 Zones Ua, Ub et Uc	PLU 2019 Zones UA et UB	PLU modifié 2023 Zones UA et UB
208ha91	62ha27 Dont 26ha80 en UBd	66,73 ha Dont 26,8 ha en UBd
	-146ha83 Soit -70%	+4,58 ha Soit +7,2%

**Evolution du zonage PLU 2005 / PLU 2019 / PLU modifié 2023**

Le zonage du PLU 2019, concernant la vocation résidentielle en zone U a été fortement réduit au regard des emprises du PLU de 2005.

En effet, le partie d'aménagement du PLU 2019 ayant été d'opérer un recentrage du développement au bourg et un évitement des rejets diffus de l'assainissement autonome sur des sols peu favorable, le zonage U s'est circonscrit à l'enveloppe urbaine de la centralité et du quartier Miremont. La centralité est équipée et majoritairement couverte par le réseau d'assainissement collectif.

De fait, les quartiers ou groupes bâtis éloignés de la centralité ont fait l'objet d'un versement en zone A ou N où les extensions et les annexes à l'habitation sont autorisées. Par ailleurs, les expertises environnementales et la prise en compte des risques ont ponctuellement impliqué des retraits au regard des enjeux environnementaux, notamment en ce qui concerne les zones humides, les pentes...

Au global la diminution de près de 147ha de zones U à vocation résidentielle s'est faite majoritairement sur le reclassement de zones UC, c'est-à-dire les secteurs les plus éloignés des centralités.

La modification n°1 du PLU 2019 a étendu la zone UA sur l'ensemble du centre-bourg historique afin d'y permettre la construction de nouveaux logements, dans un souci de densification du bourg. Aux abords du cirque de verdure du bourg la zone UA a été ponctuellement réduite afin de mettre en valeur et de protéger cet espace naturel.

A noter également que les possibilités données par l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme (loi Macron de septembre 2015), sur les possibilités d'extensions et d'annexes pour les logements existants en zones A et N a permis de traiter cette question, ce qui n'était pas le cas dans les PLU précédents, raisons pour laquelle des secteurs étaient en zone constructible U.

Le tableau des principales différences et évolutions entre les documents est mis à jour, page 207. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

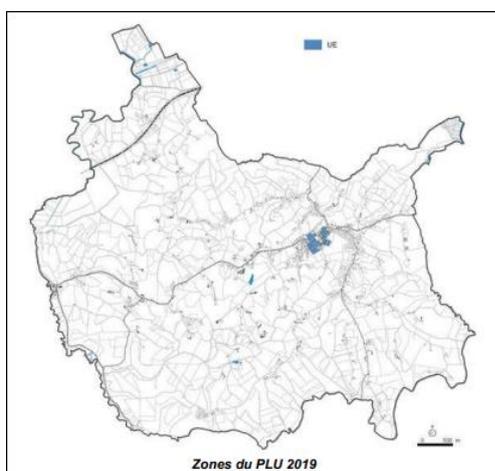
Tableau en vigueur :

	PLU 2005	PLU 2019	Commentaire
<b>Zone</b>	<b>UA</b>	<b>UA</b>	
Emprise au sol	Sans objet	Au-delà de 20m de profondeur 50%	Précision suite à analyse fine du tissu urbain dans le bourg
Hauteur	4 niveaux maxi	15m au faitage 12m à l'égout	La hauteur correspond à la réalité majoritaire
Espaces libres	40% espaces libres et verts au moins (lotissements) 20% mini en espaces verts	1 arbres/4places à partir de 10 places	Des attentes en termes d'environnement et de paysage qui permettent de préciser les attendus en particulier sur les stationnements paysagers
<b>Zone</b>	<b>UB</b>	<b>UB/UBa/UBd</b>	
Emprise au sol	15% maxi	20% maxi en UB 30% maxi en UBa 15% maxi en UBd	Règle indiquée pour la gestion de la forme urbaine, du rapport plein/vide avec des nuances selon les secteurs
Hauteur	3 niveaux maxi	12m au faitage 9m à l'égout	La hauteur reste inchangée mais précisée de façon métrique
Espaces libres	40% espaces libres et verts au moins (lotissements) 20% mini en espaces verts Espaces libres supérieurs aux voies et stationnements	30% au moins d'espaces végétalisés 1 arbres/4places à partir de 10 places	Des attentes en termes d'environnement et de paysage qui permettent de préciser en particulier le paysager sur les stationnements ainsi que sur la question du ruissellement
<b>Zone</b>	<b>UC</b>	<b>Assimilable à la zone UBd</b>	
Emprise au sol	15% maxi	15% maxi en UBd	Règle indiquée pour la gestion de la forme urbaine, du rapport plein/vide dans ce cas la forme urbaine est maintenue
Hauteur	3 niveaux maxi	12m au faitage 9m à l'égout	La hauteur reste inchangée mais précisée de façon métrique
Espaces libres	40% espaces libres et verts au moins (lotissements) 20% mini en espaces verts	30% au moins d'espaces végétalisés 1 arbres/4places à partir de 10 places	Des attentes en termes d'environnement et de paysage qui permettent de préciser en particulier le paysager sur les stationnements ainsi que sur la question du ruissellement
<b>Zone</b>		<b>UE créée</b>	

Tableau modifié :

	PLU 2005	PLU 2019	PLU 2023	Commentaire
<b>Zone</b>	<b>UA</b>	<b>UA</b>	<b>UA</b>	
Emprise au sol	Sans objet	Au-delà de 20m de profondeur 50%	Au-delà de 20m de profondeur 50%	Précision suite à analyse fine du tissu urbain dans le bourg
Hauteur	4 niveaux maxi	15m au faitage 12m à l'égout	15m au faitage 12m à l'égout	La hauteur correspond à la réalité majoritaire
Espaces libres	40% espaces libres et verts au moins (lotissements) 20% mini en espaces verts	1 arbre/4 places à partir de 10 places	1 arbre/4 places à partir de 10 places	Des attentes en termes d'environnement et de paysage qui permettent de préciser les attendus en particulier sur les stationnements paysagers
<b>Zone</b>	<b>UB</b>	<b>UB / UBa / UBd</b>	<b>UB / UBa / UBd</b>	
Emprise au sol	15% maxi	20% maxi en UB 30% maxi en UBa 15% maxi en UBd	Coefficient de pleine terre 40% min. Longueur max. des façades 20m  15% maxi en UBd	Règle indiquée pour la gestion de la forme urbaine, du rapport plein/vide avec des nuances selon les secteurs
Hauteur	3 niveaux maxi	12m au faitage 9m à l'égout	12m au faitage 9m à l'égout	La hauteur reste inchangée mais précisée de façon métrique
Espaces libres	40% espaces libres et verts au moins (lotissements) 20% mini en espaces verts Espaces libres supérieurs aux voies et stationnements	30% au moins d'espaces végétalisés 1 arbres/4places à partir de 10 places	Coefficient de pleine terre 40% min. 1 arbres/4places à partir de 10 places	Des attentes en termes d'environnement et de paysage qui permettent de préciser en particulier le paysager sur les stationnements ainsi que sur la question du ruissellement
<b>Zone</b>	<b>UC</b>	<b>Assimilable à la zone UBd</b>	<b>Assimilable à la zone UBd</b>	
Emprise au sol	15% maxi	15% maxi en UBd	15% maxi en UBd	Règle indiquée pour la gestion de la forme urbaine, du rapport plein/vide dans ce cas la forme urbaine est maintenue
Hauteur	3 niveaux maxi	12m au faitage 9m à l'égout	12m au faitage 9m à l'égout	La hauteur reste inchangée mais précisée de façon métrique
Espaces libres	40% espaces libres et verts au moins (lotissements) 20% mini espaces verts	30% au moins d'espaces végétalisés 1 arbres/4places à partir de 10 places	Coefficient de pleine terre 40% min. 1 arbres/4places à partir de 10 places	Des attentes en termes d'environnement et de paysage qui permettent de préciser en particulier le paysager sur les stationnements ainsi que sur la question du ruissellement
<b>Zone</b>		<b>UE créée</b>		

La partie relative à l'évolution de la zone UE est mise à jour, page 208. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

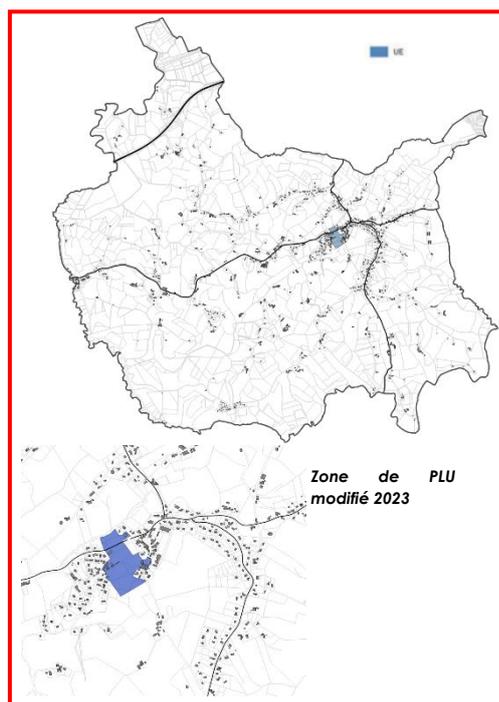
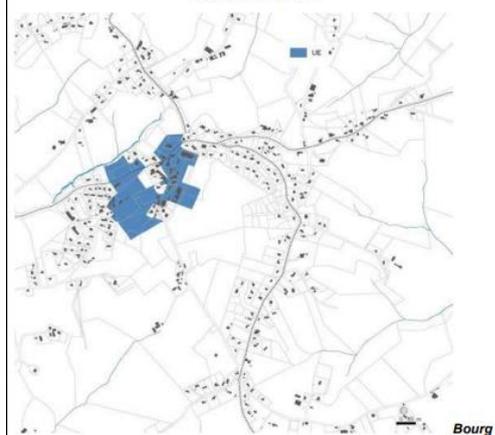


PLU 2005	PLU 2019	PLU modifié 2023
N'existait pas	12ha88	7,92 ha
	+12ha88 Soit +100%	-4,97 ha Soit -39%

### Évolution du zonage PLU 2005 / PLU 2019

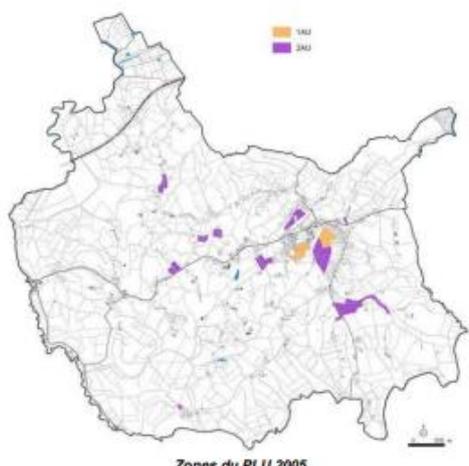
Cette zone a été créée pour marquer les espaces structurants des centralités et les identifier comme tels, c'est-à-dire à vocation d'accueil des espaces publics, des équipements, des services et commerces de proximité. Elle correspond aux emprises actuelles et à venir de ces espaces collectifs structurant et dont la réservation est nécessaire pour maintenir les fonctions du village et de ses habitants.

Au total, ~~12ha88~~ 7,92 ha sont inclus dans cette zone.



	PLU 2005	PLU 2019	PLU modifié 2023
<b>Zone</b>		<b>UE</b>	
Emprise au sol		Annexes limitées à 50m <sup>2</sup>	
Hauteur		15m au faitage 9m à l'égout	15m au faitage 9m à l'égout
Espaces libres		1 arbres / 4 places à partir de 10 places	1 arbres / 4 places à partir de 10 places

La partie relative à l'évolution de la zone 1AU est actualisée, pages 209 et 210. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.



PLU 2005	PLU 2019	PLU modifié 2023
<b>70ha60</b> Dont 54ha92 en 2au	<b>6ha16</b>	<b>3,46 ha</b>
	-64ha44 Soit -91%	-2,7 ha Soit -43,8%

### **Evolution du zonage PLU 2005 / PLU 2019**

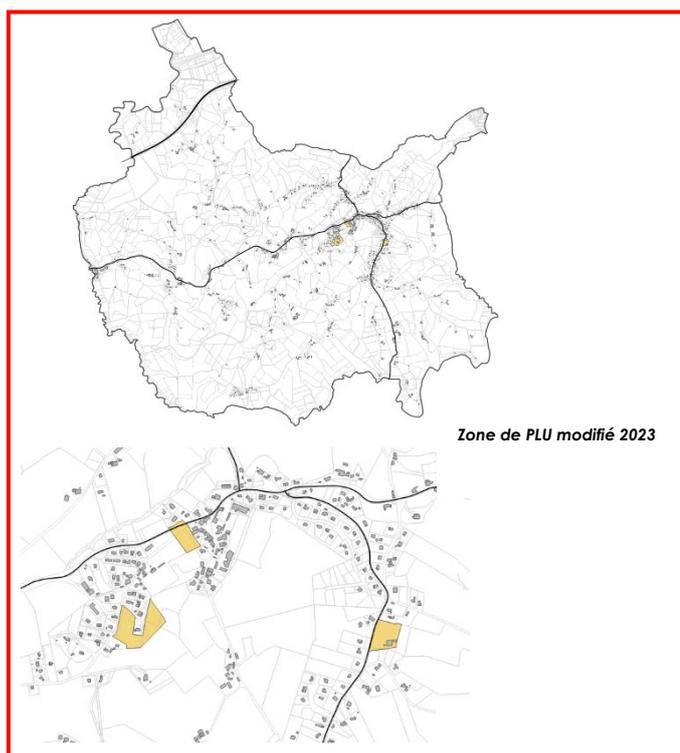
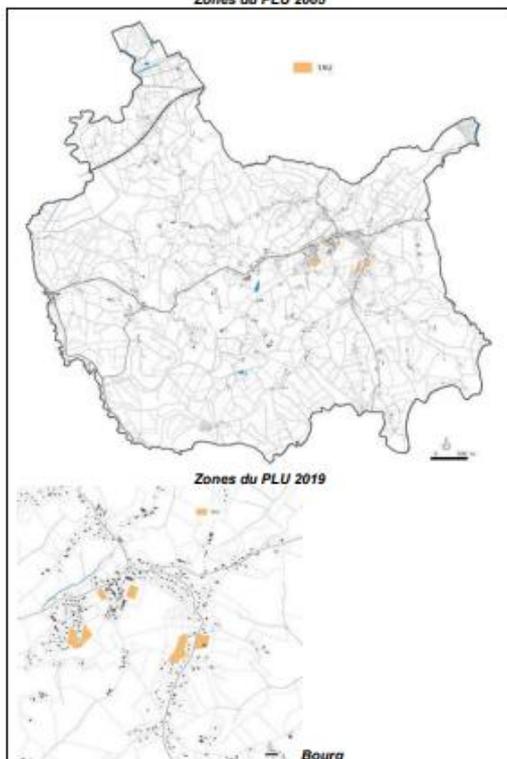
Les zones d'urbanisation future du PLU de 2005 ont été très peu consommées. Celles du PLU de 2019 également.

Les zones 2AU n'ont pas été ouvertes à l'urbanisation depuis plus de 10 ans et sont donc caduques. Leur situation majoritairement éloignée de la centralité n'est pas compatible avec le PADD du PLU de 2019, et les conditions d'équipements ne sont pas envisagées à ce jour, ce qui a conduit à les retirer, outre le fait d'un surdimensionnement manifeste.

Au bourg, les zones 1AU ont été revues et redimensionnées de façon à s'inscrire dans les objectifs d'accueil démographique du PADD, en respectant l'effet de cirque de verdure qui constitue un élément paysager à préserver au titre du PADD. **Les secteurs 1AUa et 1AUd, ainsi que les OAP correspondantes, ont été supprimées car le projet initialement prévu sur cet emplacement a été repensé différemment et pour un autre secteur.**

En conséquence, on note une diminution très importante des surfaces de ces zones constructibles, notamment de plus de la moitié pour les zones 1AU dans le PLU 2019.

Ces zones AU se situent dans le PLU 2019, pour certaines, comme des espaces de confortement de l'urbanisation existante et pour d'autres comme des zones d'épaississement en particulier dans le projet d'évolution vers le Sud à côté du stade.



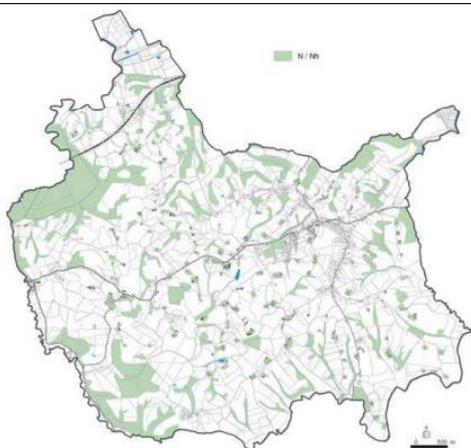
### Dans les zones AU

L'article 2 impose plusieurs critères à respecter :

- la compatibilité avec les orientations d'aménagement OAP
- la réalisation par unité foncière
- la réalisation d'un minimum de logements dont des locatifs sociaux LLS et en accession dans certaines OAP dont celles en partie de maîtrise communale
- une fourchette concernant la densité des opérations, de manière à respecter le caractère des quartiers, de permettre la mise en place d'espaces de vie communs, placettes, espaces de jeux, espaces verts, de liaisons douces, et éviter de gaspiller le foncier

<b>Zone</b>	<b>PLU 2005 1AU</b>	<b>PLU 2019 1AUa/b/c/d/e</b>	<b>PLU modifié 2023 1AUB/c/e</b>
Emprise au sol	15% maxi	Annexes limitées à 50m <sup>2</sup>	Coefficient de pleine terre 40% min. Longueur max. des façades 20m  1AUB : coefficient de pleine terre 30% minimum
Hauteur	3 niveaux maxi	12m au faitage 9m à l'égout	15m au faitage 21m à l'égout  1AUB : 15m au faitage 12m à l'égout
Espaces libres	40% espaces libres et verts au moins (lotissements)	30% mini espaces non imperméabilisés 30% mini espaces végétalisés	Coefficient de pleine terre 40% min. (30% en 1AUB)
<b>Zone</b>	<b>2AU</b>		
Emprise au sol	Néant		
Hauteur	3 niveaux maxi		
Espaces libres	Pas de règle		

La partie relative à l'évolution de la zone N est mise à jour, page 213. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.



Zones du PLU 2005

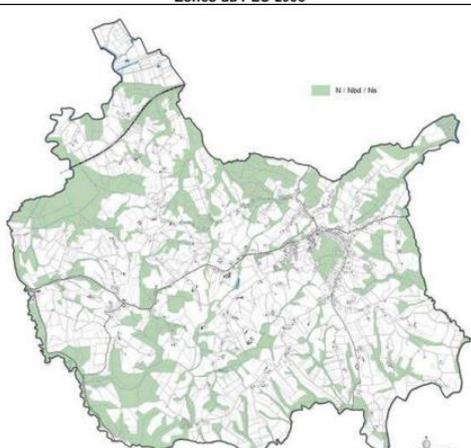
PLU 2005 Zones N, Ni et Nh	PLU 2019 Zones N, Nbd, Ns	PLU modifié 2023 Zones N, Nbd, Ns
<b>890ha28</b> Dont 116ha38 en Nh	<b>1304ha57</b> Dont 1131ha1 en Nbd	<b>1307,79 ha</b> Dont 1131,1 ha en Nbd
	+412ha18 Soit +46,3%	<b>+1,35 ha</b> <b>Soit +0,25%</b>

### Évolution du zonage PLU 2005 / PLU 2019

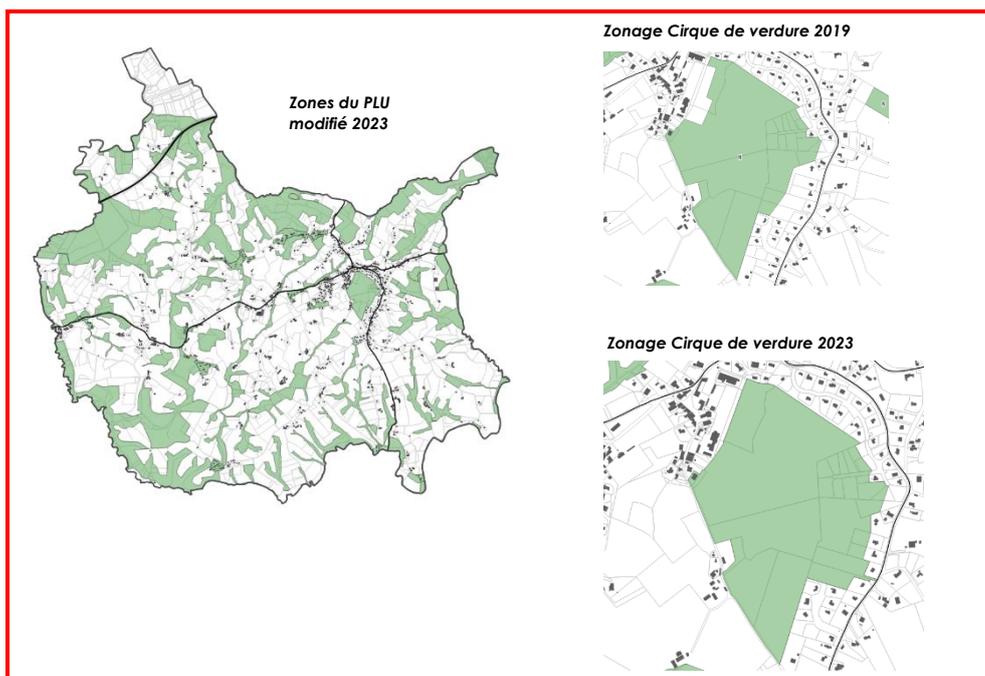
Le PLU a recomposé ces secteurs en étoffant la zone N d'un sous-secteur spécifique à la conservation de la biodiversité (Nbd) avec un cortège règlementaire strict et orienté en ce sens. (Délimitation issue des analyses environnementales et des attendus des lois dont Grenelle). Un secteur Ns a été prévu pour indiquer les installations légères existantes d'activité de loisirs et sports d'extérieur (équipements collectifs).

Globalement les zones naturelles sont recomposées et sont augmentées de 46% dans cette révision, majoritairement au détriment de la zone Agricole. **La modification n°1 étend la zone N vers le bourg, au détriment des zones UA et 1AUa (supprimée dans le cadre de la présente modification), afin de mettre en valeur et de protéger le cirque de verdure de Bardos.**

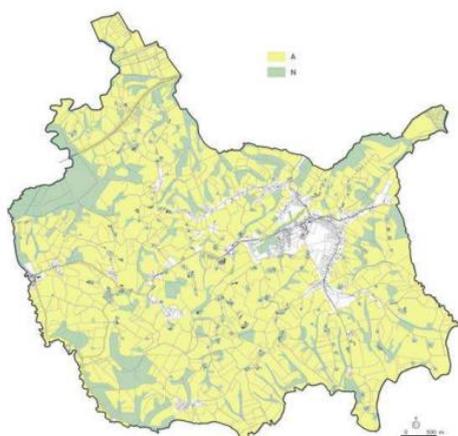
Les Stecal « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (au sens d'un accueil de population sur des logements) » permanents n'est ici pas d'actualité. Aucun Stecal n'a été prévu dans la révision 2019



Zones du PLU 2019



La partie relative à l'évolution de la zone A est actualisée, page 214. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.



Zones du PLU 2005

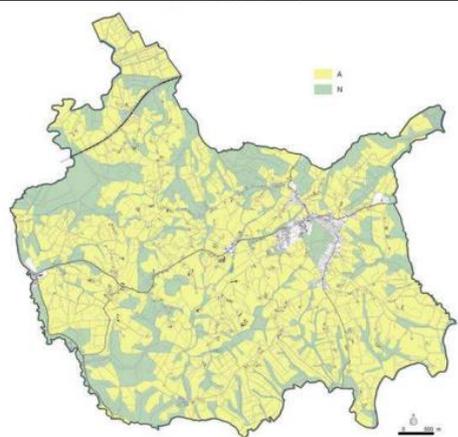
PLU 2005 Zones A et N	PLU 2019 Zones A et N	PLU modifié 2023 Zones A et N
3978ha12	4180ha90	4184ha09
Evolution	+202ha78 Soit +5%	+3,19 ha Soit +0,08%

**Evolution du zonage PLU 2005 / PLU 2019 / PLU modifié 2023**

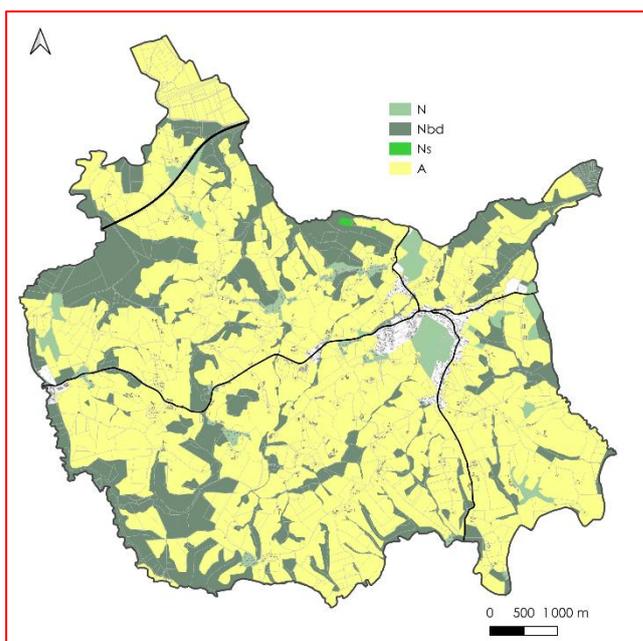
Globalement, l'ensemble des zones agricole et naturelle ont été ajustées dans le PLU, en intégrant notamment les quartiers bâtis urbanisés éloignés de la centralité.

La prise en compte ciblée des enjeux environnementaux et agricoles a permis d'affiner le zonage.

Il en résulte, en termes quantitatifs, que la surface des zones A et N est plus importante que dans le PLU de 2005, avec une augmentation globale de +5% soit +198ha86.



Zones du PLU 2019



Zones du PLU modifié 2023

La partie relative à la comparaison entre le PLU 2005 et le PLU 2019 est complétée avec le PLU modifié 2023, pages 215-216. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

### **D-I-1-3 – RECOMPOSITION DES ZONES**

Ces mutations ont plusieurs raisons dont la prise en compte des éléments de Grenelle, des motifs de préservation de l'environnement, d'économie de l'espace, de compatibilité avec le SCoT approuvé en Février 2014, de projet de territoire au sens large.

La possibilité donnée pour les habitations existantes de recevoir des annexes et extensions (loi Macron) a contribué dans une certaine mesure à revoir certains secteurs sous un autre éclairage. Le choix a été de confirmer par un zonage U des espaces dans lesquels de nouvelles constructions pouvaient être édifiées et en zone N ou A les secteurs pour lesquels ce ne serait pas le cas. Ce choix permet au pétitionnaire de mieux comprendre le règlement qui lui est appliqué. La zone U implique une notion de constructibilité, ce qui ne sera plus le cas pour bon nombre de ces secteurs. Le PADD a orienté les choix en particulier sur les aspects de localisation du développement urbain et des activités économiques. Les espaces qui ont été transformé appellent quelques explications plus ciblées quant à ces transformations selon les situations.

#### **Secteurs constructibles dans le PLU de 2005 versés en zone A ou N (en vert sur la carte)**

- Enjeux environnementaux spécifiques à des espaces inventoriés par Eten
- Evitement des systèmes d'assainissement autonome
- Zones inondables
- Evitement des constructions sur de terrains en pente forte
- Préservation du paysage et des grands paysages,
- Préservation des activités agricoles
- Projet de territoire ciblé vers un développement recentré sur le bourg
- Prise en compte de la loi Macron permettant des extensions et annexes aux habitations existantes en zone A ou N
- Prise en compte de l'existence d'activités de loisirs et sports d'extérieur

#### **Secteurs A ou N dans le PLU de 2005 versés en zone U ou AU (en rouge sur la carte)**

- Création de l'ISDI
- Ajustement de l'emprise de la zone UY d'Etchecolou par mise en cohérence avec les emprises artificialisées
- Recalage du zonage à la marge par des adaptations mineures

#### **Secteurs UA, UE ou 1AU dans le PLU de 2019 versés en zone N dans le PLU modifié 2023 (en vert sur la carte) :**

- Annulation des projets initialement prévus sur ces secteurs
- Mise en valeur et protection du cirque de verdure

#### **Secteurs UE ou 1AU versés en zone UA dans le PLU modifié 2023 (en rouge sur la carte) :**

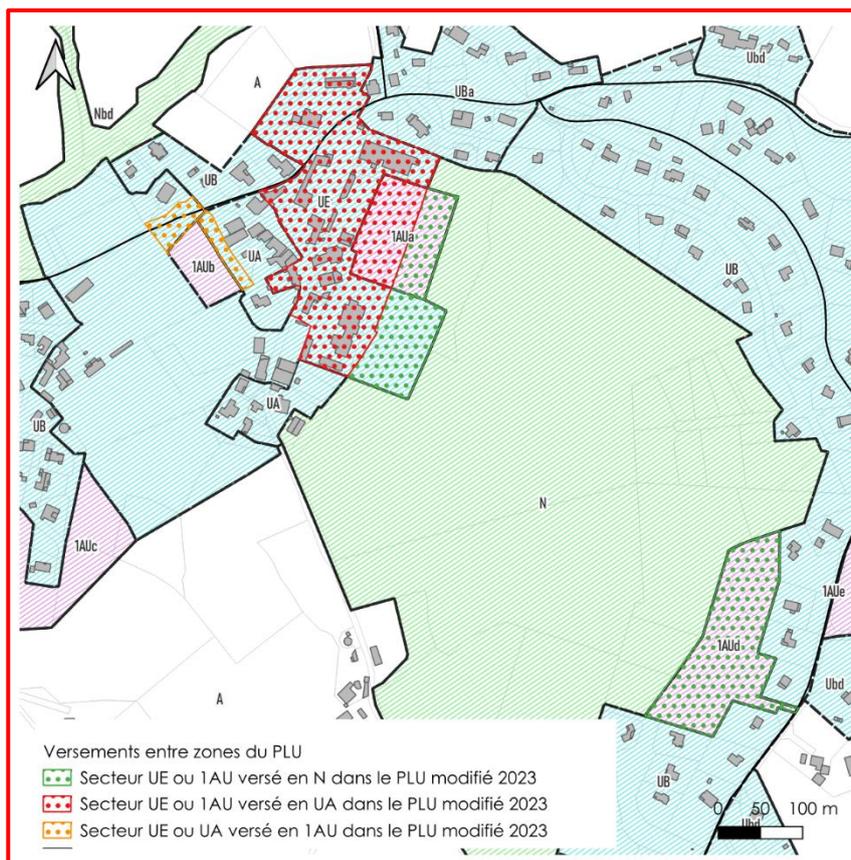
- Permettre la construction de logements en centre-bourg

#### **Secteurs UA ou UB versés en zone 1AUb dans le PLU modifié 2023 (en orange sur la carte) :**

- Adapter le secteur 1AUb aux évolutions du projet de l'OAP qu'il accueille

#### **Secteur 1AUd versé en zone N dans le PLU modifié 2023**

- Secteur supprimé suite à l'annulation de la délibération du conseil communautaire de la CAPB portant approbation du PLU de Bardos, en tant qu'il classe le périmètre de l'OAP Lambert en zone 1AUd, par le tribunal administratif de Pau



Réaffectation des surfaces des zones PLU 2005 / PLU 2019 / **PLU modifié 2023**

[...]

**Au bilan**

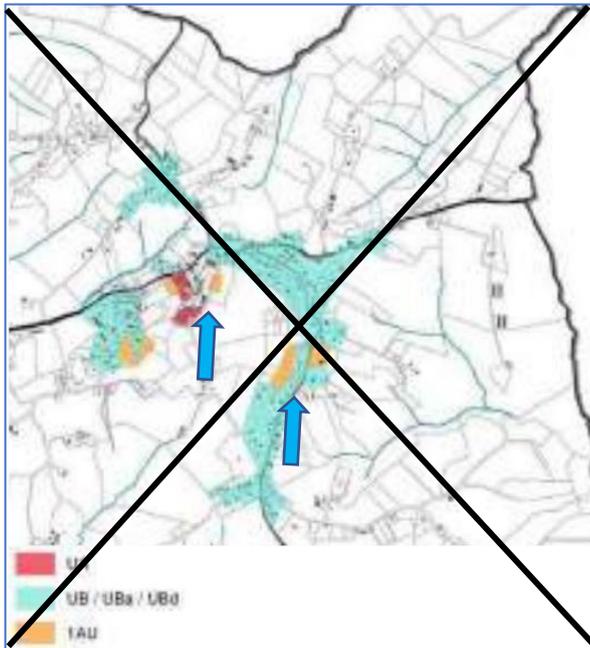
La révision verse plus de 202ha de terrain constructible existant dans le document objet de la présente révision en zone agricole ou naturelle dont près de 167ha de terrains constructibles non bâtis.

La modification n°1 de 2023 n'apporte que des versements mineurs des zones urbanisées ou à urbaniser vers les zones naturelles, à hauteur de 3,23 ha.

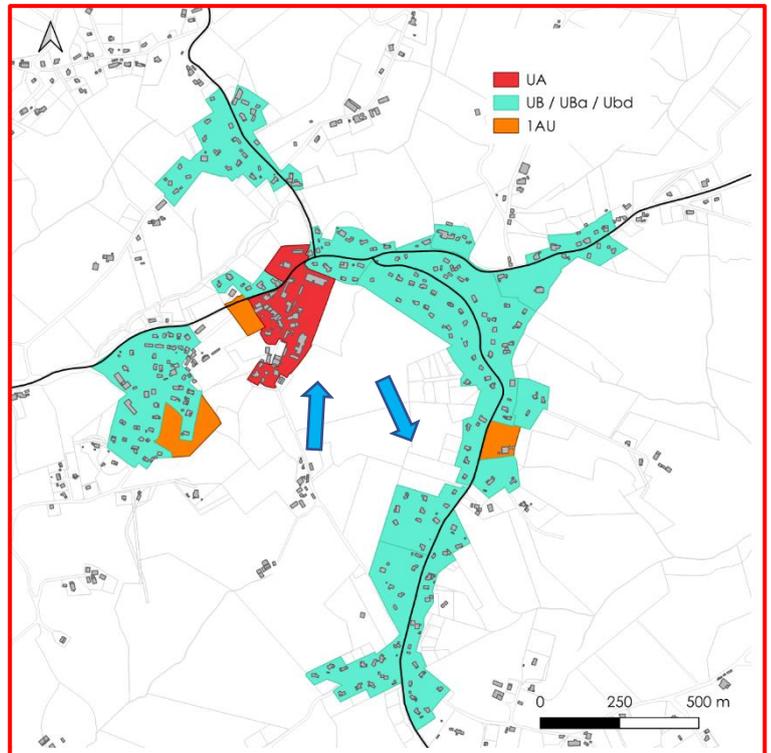
## LES MODIFICATIONS À APPORTER AU « RÉSUMÉ NON TECHNIQUE »

### Les modifications à apporter à la section « Traduction du projet (zonage/règlement) »

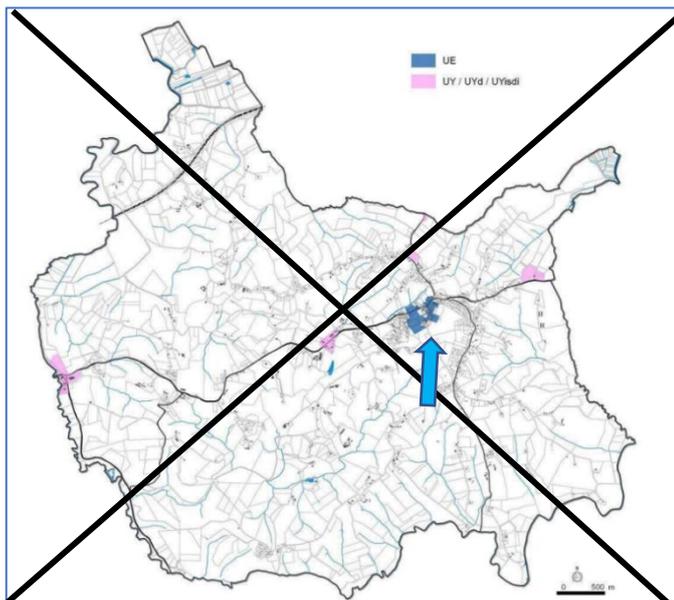
Les cartes relatives à l'emprise des zones U, page 295, sont mises à jour. Changements à apporter localisés par des flèches bleues. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.



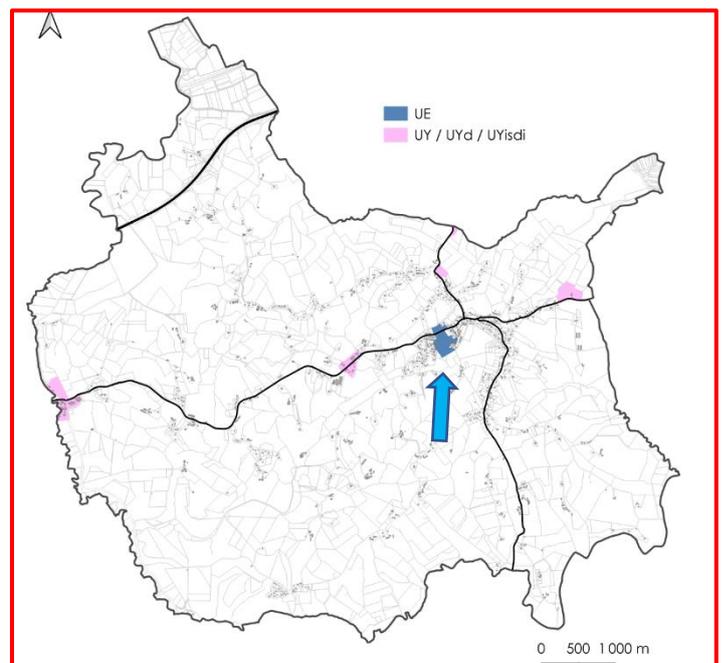
Extrait du rapport de présentation actuellement en vigueur



Extrait du rapport de présentation modifié

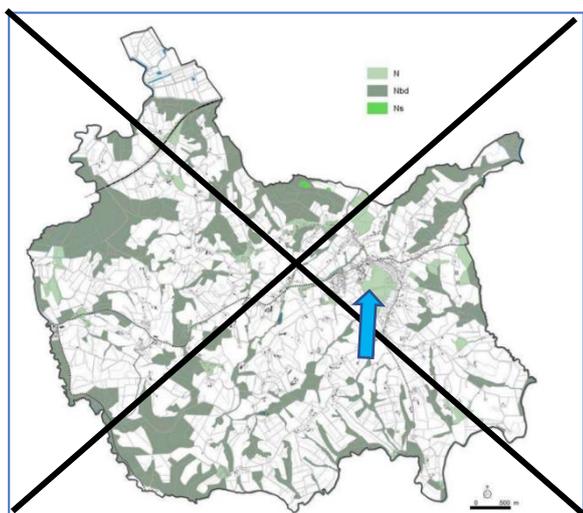


Extrait du rapport de présentation actuellement en vigueur

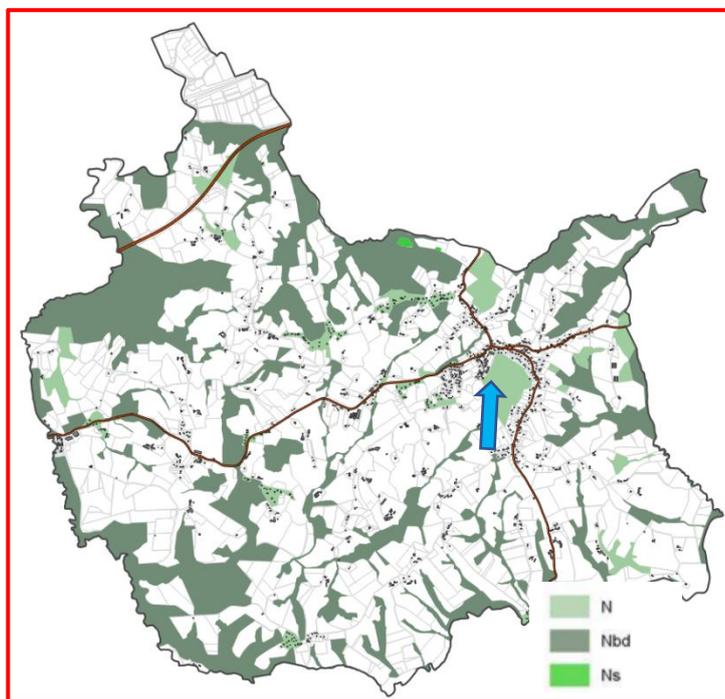


Extrait du rapport de présentation modifié

La carte relative à l'emprise des zones N, page 296, est mise à jour. Changements à apporter localisés par des flèches bleues. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.



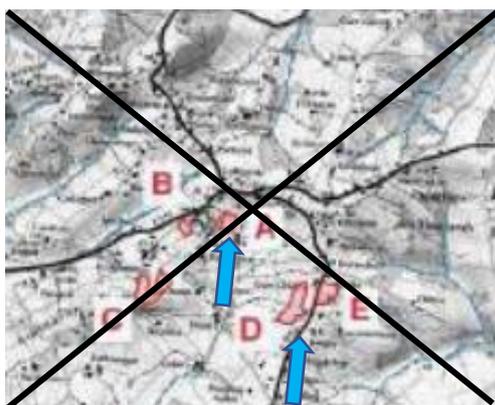
Extrait du rapport de présentation actuellement en vigueur



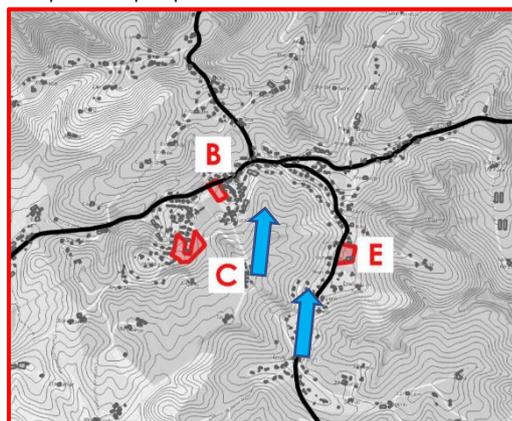
Extrait du rapport de présentation modifié

Page 297, les cartes et informations relatives aux OAP et aux emplacements réservés sont actualisés. Changements à apporter localisés par des flèches bleues. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

Extrait du rapport de présentation actuellement en vigueur



Extrait du rapport de présentation tel qu'il est proposé de le modifier



**Le secteur a : centre bourg**

~~Supprimé par la modification n°1 du PLU~~

~~Seule orientation d'aménagement située en plein cœur du bourg. L'orientation d'aménagement est destinée à venir compléter l'urbanisation de ce secteur majeur en apportant une mixité sociale et urbaine par de la production de logements sociaux sous forme d'accèsion et de locatifs LLS.~~

**Le secteur b : bourg stade**

Il concerne un secteur situé en entrée de bourg à proximité des équipements sportifs dans un îlot occupé par des maisons anciennes qui forment la place du bourg. Alternative aux logements sociaux, il s'agit de favoriser des logements de type maisons de ville destinées à des familles principalement pouvant créer en cœur d'îlot des espaces végétalisés.

**Le secteur c : stade**

Sur un secteur de facture plus récente que le centre bourg l'urbanisation vise à composer une urbanisation avec les éléments existants du quartier en continuant la mixité qui s'y trouve, puisque c'est là que se sont bâtis les logements collectifs du village. La commune dispose d'un terrain sur lequel elle produira des logements sociaux. Les autres terrains sont destinés à apporter une mixité tant sociale que de formes urbaines et de types d'habitats.

**Le secteur d : Lambert**

~~Supprimé par la modification n°1 du PLU~~

~~Face au bourg sur la rive Est du vallon ce quartier d'urbanisation récente offre des espaces inachevés. Le programme consiste à utiliser les structures existantes, en particulier la voie, les accès piétons encore possibles au travers du maillage des parcelles, en les complétant pour proposer un habitat partagé.~~

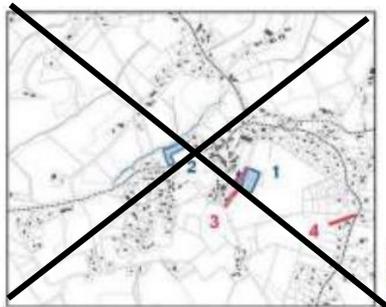
**Le secteur e : D318**

Face au bourg sur la rive Est du vallon une propriété reste présente par son caractère emblématique d'une demeure dans un parc paysager. Des divisions parcellaires ont entamé cette unité foncière. La partie restante est maintenue boisée tout en indiquant une volonté de construction de plusieurs unités bâties plus importantes de maisons individuelles en respectant le caractère du lieu.

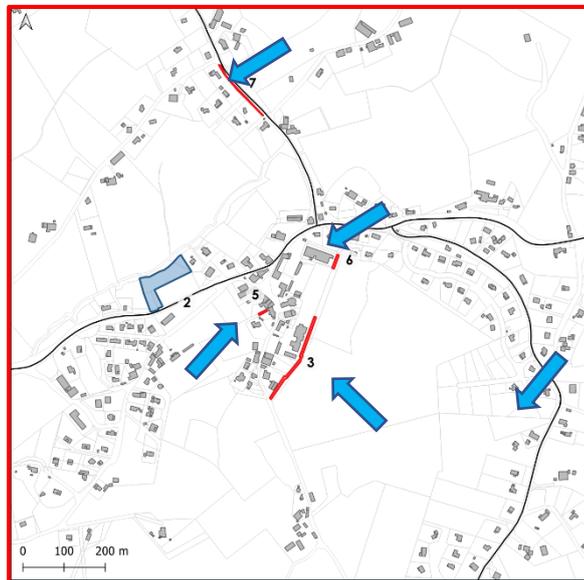
**LES EMPLACEMENTS RESERVES**

Les emplacements réservés concernent :

- Equipements publics (1 et 2) ~~Ces emplacements réservés sont prévus~~ Cet emplacement réservé est prévu pour la création d'équipements nécessaires à la cité.
- Aménagements de sécurité routière (3 et 4, 5, 6 et 7) : Ils ont été prévus pour assurer une meilleure sécurité routière et améliorer la circulation et les accès.



Emplacement réservé  
 [Blue square] Equipements divers  
 [Red square] Aménagement de sécurité routière



Désignation
1 Extension de l'école
2 Extension du cimetière et accès
3 Création d'une voie d'accès de 10m 5m de plateforme
4 Création d'une voie d'accès de 10m de plateforme
5 Démolition d'une annexe du bar-restaurant chez Bixente pour la création d'un cheminement doux
6 Création d'une voie d'accès de 5m de plateforme
7 Création d'une voie verte

## Les modifications à apporter à la section « Potentiel et données chiffrées du PLU »

Les informations et données relatives au potentiel de logements et aux données chiffrées du PLU, page 298, sont mises à jour. Changements à apporter localisés par des flèches bleues. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

### Surfaces des zones

Au total la zone urbaine (tout confondu, y compris les zones d'urbanisations futures et les zones d'activités) du PLU couvre environ 104 ha (2% du territoire) contre 307ha dans le PLU actuel (7% du territoire). **La modification n°1 amène la zone urbaine à couvrir environ 100 ha.**

La zone A diminue : 2906 ha (68% du territoire) dans le PLU révisé contre 3088 ha dans le PLU actuel. Cela au profit de la zone N qui augmente : 1275 ha (43% du territoire) contre 890 ha dans le PLU actuel. **La modification n°1 entraîne un accroissement de la zone A de 3,17 ha.**

### Artificialisation des espaces

La consommation NAF passe de 1ha65/an entre 2010 et 2018 à ~~1ha71/an~~ **1,83 ha/an** dans le projet PLU (horizon 2028) **et à 1,50 ha/an (rapporté sur 10 ans) dans le projet PLU modifié en 2023.** Sans tenir compte de l'ISDI (zone qui pourra être renaturée) qui compte pour 1ha97, cette consommation atteint ~~1ha51/an~~ **1,63 ha/an (1,30 ha/an reporté sur 10 ans avec le PLU modifié)** et reste dans le rythme constaté sur 2009/2018. Si on se réfère aux surfaces en lien avec le logement, la consommation NAF du PLU est de 12ha41 soit 1ha24/an contre 1ha07/an sur 2009/2018. On notera que si cette consommation augmente très faiblement, la densité de logements produite tend à doubler ce qui permet d'optimiser la consommation des espaces et de la modérer.

Les surfaces réservées et consommées pour le logement en extension urbaine sont de 4ha40 au total **(1,74 ha avec le PLU modifié 2023)** ~~soit 0ha39/an~~ **soit 0ha44/an** conformément aux orientations du PADD.

Pour l'activité, les surfaces NAF consommées sont de 5ha87 en extension, soit 0ha58 par an conformément aux orientations du PADD.

### Potentiel en logement du PLU

Les surfaces disponibles dans les zones urbaines du PLU 2019 s'établissent de la façon suivantes (hors zone d'activité et d'équipement) :

Surfaces disponibles pour le logement dans le PLU 2019 : 13ha07

- dans les enveloppes urbaines (Renouvellement) : 8ha67 soit 66%
- en dehors des enveloppes urbaines (Extension) : 4ha40 soit 34%

Surfaces disponibles pour le logement dans le PLU modifié 2023 : 10,82 ha

- dans les enveloppes urbaines (Renouvellement) : 9,08 ha soit 83%
- en dehors des enveloppes urbaines (Extension) : 1,74 ha soit 17%

Le pôle de Bidache fixe à 20logts/an la part de Bardos sur 2016/2025 soit 200 logements à 2025.

Le potentiel théorique obtenu se situe à 212 logements sans rétention foncière (dont ~~149~~ **116** logements en zone 1AU, **35 logements en zone U**, et 22 logements dans l'existant, **potentiel en logement exprimé suite à la modification n°1 du PLU**) pour une temporalité 2019/2028. Le potentiel pondéré avec 20% de rétention foncière est de ~~170~~ **171** logements ce qui correspond au besoin calculé par la méthode du point mort.

Les zones AU seront les espaces d'ajustement le cas échéant, pour maîtriser le développement avec un rythme d'ouverture adapté. ~~Deux zones AU sont~~ **Une zone AU est** de maîtrise publique.

LLS : Dans son projet de PLU la commune est susceptible de produire sur la période PLU ~~22 à 30~~ **LLS 66 à 95 logements sociaux** à minima, à travers ~~deux~~ **l'ensemble des** OAP.

Les modifications à apporter à la section « Traçabilité environnementale générale du PLU, incidences »

La partie relative à la comparaison entre le PLU 2005 et le PLU 2019 est complétée avec le PLU modifié 2023, page 299. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

**D-I-1-3 – RECOMPOSITION DES ZONES**

[...]

**Secteurs UA, UE ou 1AU dans le PLU de 2019 versés en zone A dans le PLU modifié 2023 (en vert sur la carte) :**

- Annulation des projets initialement prévus sur ces secteurs
- Mise en valeur et protection du cirque de verdure

**Secteurs UE ou 1AU versés en zone UA dans le PLU modifié 2023 (en rouge sur la carte) :**

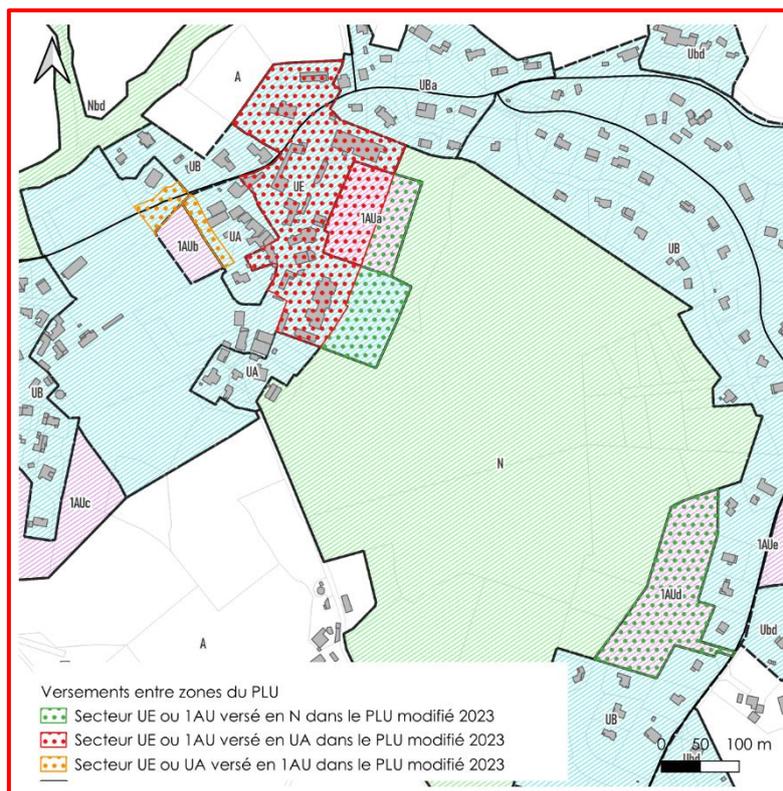
- Permettre la construction de logements en centre-bourg

**Secteurs UA ou UB versés en zone 1AUB dans le PLU modifié 2023 (en orange sur la carte) :**

- Adapter le secteur 1AUB aux évolutions du projet de l'OAP qu'il accueille

**Secteur 1AUD versé en zone A dans le PLU modifié 2023**

- Secteur supprimé suite à l'annulation de la délibération du conseil communautaire de la CAPB portant approbation du PLU de Bardos, en tant qu'il classe la partie est du périmètre de l'OAP Lambert en zone 1AUD, par le tribunal administratif de Pau



# LES MODIFICATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT

## LES MODIFICATIONS À APPORTER AUX DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La modification suivante est apportée à l'article 4 des dispositions générales règlement. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

### 4 - LES HABITATIONS –

Lorsqu'un même constructeur édifie simultanément ou successivement plus d'un bâtiment sur une unité foncière, on se trouve en présence d'un groupe de bâtiments au sens du présent règlement. Lorsque ces bâtiments sont destinés à l'habitation, il s'agit d'un groupe d'habitations. Un groupe d'habitations peut s'accompagner d'une division foncière.

Les habitations légères de loisirs sont soumises notamment aux dispositions des articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**Extension** : aménagement d'un bâtiment existant restant dans une même enveloppe bâtie et dont les dimensions sont comparables ou inférieures.

~~**Annexe** : local secondaire, de dimension réduite, séparé du bâtiment principal mais à proximité immédiate de ce dernier.~~

~~Les annexes font partie du programme de l'habitation, mais ne comportent pas de pièces habitables.~~

~~**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.~~

**Annexe** : construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

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

Les articles 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 14 du règlement des zones UA sont modifiés.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 1 du règlement des zones UA. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

### **ARTICLE 1 – UA – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions, à destination de :

- exploitation agricole et forestière :
- autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
  - industrie

La démolition totale des immeubles identifiés au plan de zonage en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite.

Dans les éléments du paysage identifiés au plan de zonage en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisation du sol sont interdites sauf celles autorisées aux conditions fixées à l'article 2.

Les affouillements et exhaussements de sols non liés à la construction, sont interdits quelle que soit leur hauteur.

Dans les zones situées dans les périmètres de protection des captages en eau potable, la servitude associée à l'arrêté préfectoral s'applique.

*Les locaux localisés dans le secteur de diversité commerciale identifié dans le règlement graphique, situés en rez-de-chaussée et ayant une destination commerciale ou artisanale ne pourront faire l'objet d'aucun changement de destination, à l'exception d'un changement de destination permettant la réalisation d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de services publics.*

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 2 du règlement des zones UA. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

### **ARTICLE 2 – UA – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Les activités artisanales et les entrepôts** sont admis s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

**L'édification d'une clôture** peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

**Les éléments du paysage identifiés** au plan de zonage en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. Il est prescrit 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.

Sous cette condition les occupations du sol suivantes sont autorisées :

- accès et voies,
- extension des constructions existantes, dans la limite de 10% supplémentaire de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 40m<sup>2</sup>,
- annexes, constructions d'intérêt général (transformateurs, abris bus, etc...par exemple) n'excédant pas ~~3,50 mètres~~ **4m** de hauteur ~~et une emprise au sol de 25 m<sup>2</sup>,~~

- locaux à abri containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- aires de sports et loisirs, piscines non couvertes.

~~Les annexes sont limitées à une emprise au sol totale de 50m<sup>2</sup> (les piscines non couvertes ne sont pas comprises), une hauteur maxi de 3m50 et situées à moins de 25m de l'habitation.~~

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 3 du règlement des zones UA. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

### **ARTICLE 3 – UA – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

~~Il n'est pas fixé de règle.~~

#### **Règle générale**

Toute opération de constructions nouvelles de 4 logements ou plus devra contribuer aux objectifs de mixité sociale dans l'habitat :

- pour toute opération de 4 logements à 10 logements, l'opérateur réalisera a minima 25% de logements sociaux (en accession ou en locatif) du nombre total de logements produits ;
- pour toute opération comprenant 11 logements ou plus, l'opérateur réalisera a minima 50% de logements sociaux, dont au minimum 50% de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS).

#### **Modalités d'application**

Si l'opération devait être réalisée par phase, chacune d'elle devrait prévoir au moins son quota de logements sociaux ou intermédiaires, calculé au prorata du nombre total de logements à réaliser dans la tranche, déduction faite le cas échéant des logements sociaux ou intermédiaires excédentaires qui auraient été réalisés lors d'une première phase (ou de premières phases).

Pour l'ensemble de la zone, le nombre de logements sociaux et/ou en accession sociale à réaliser dans le cadre d'une même opération après calcul du pourcentage est le nombre entier le plus proche.

De plus, l'ensemble de ces dispositions s'appliquent au niveau de l'unité foncière existante à la date de l'approbation du PLU.

Elles s'appliquent également à chaque autorisation d'urbanisme ainsi qu'aux divisions foncières en vue de lotir (DP lotissement, permis d'aménager).

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 4 du règlement des zones UA. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

### **ARTICLE 4 – UA – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à l'**alignement** des voies et emprises publiques.

#### Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle devra présenter un niveau de seuil d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm du niveau d'assise.

Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental).

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 7 du règlement des zones UA. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

**ARTICLE 7 – UA –  
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle ~~sur une profondeur de 20m~~ par rapport à l'alignement.  
Au-delà, l'emprise au sol maximale est fixée à 50%.

~~Les annexes sont limitées à une emprise au sol totale de 50m<sup>2</sup> (les piscines non couvertes ne sont pas comprises).~~

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 8 du règlement des zones UA. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

**ARTICLE 8 – UA –  
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- **15,00 mètres au faitage**
- **12,00 mètres à l'égout**

~~Les annexes sont limitées à une hauteur maxi de 3m50.~~

**Les annexes auront une hauteur inférieure à celle de la construction principale. Leur hauteur maximale sera limitée à 4m au faitage.**

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

- dans la limite de 3,00 mètres pour les pignons implantés à l'alignement,
- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celles-ci sont plus importantes,
- 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,
- pour les équipements d'intérêt collectif ou de service public

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 9 du règlement des zones UA. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

**ARTICLE 9 – UA –  
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS**

*L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).*

Les dispositions suivantes ne concernent ni les annexes, ni les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

*(immeubles repérés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme)*

#### **Règles générales**

La démolition totale ou partielle des immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, pourra être refusée ou faire l'objet de prescriptions de nature à atteindre les objectifs de protection, restauration, mise en valeur ou requalification.

#### **FACADES**

**Le parement** (face extérieure d'un mur)

La maçonnerie doit être enduite (pas de matériau destiné à être recouvert laissé apparent).

La maçonnerie de remplissage entre les pans de bois doit être enduite.

Les façades enduites seront de couleur blanche (hormis encadrements, chaînages, colombages)

La maçonnerie de pierre sera préservée dans son intégrité ; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille).

Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

L'ordonnancement des baies doit être respecté (telle que la proportion des ouvertures, en général plus hautes que larges, l'alignement des baies de fenêtres, les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal),

La composition des bois des « pans de bois » (ou « colombages ») doit être respectée ;

#### **Les menuiseries.**

Les menuiseries des fenêtres sont découpées en carreaux, en général 6 ou 8 par baies, plus hauts que larges, cette disposition doit être maintenue.

Les volets « contre vents » doivent être maintenus s'ils font partie de la construction d'origine. Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade.

#### **TOITURES**

##### **La couverture.**

La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées. Le matériau originel de couverture (en général, tuile galbée de couleur rouge ou rouge vieilli) doit être respecté, ou restauré. Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve que leur superficie totale soit inférieure à 1/3 de la surface du pan de la toiture.

La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles repérés dès lors que cela porte atteinte à l'aspect de l'édifice par rapport à ses proportions d'origine (bâti généralement plus large que haut).

### **DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES et extension des constructions existantes (en dehors des annexes de moins de 30m<sup>2</sup>)**

#### **Règles générales**

L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée 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.

**Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public** sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc.) notamment pour l'insertion au contexte des divers immeubles proches et/ou visibles en concomitance identifiés sur le plan de zonage.

**Les volumes doivent être simples, traditionnels** (forme cubique du volume sous toiture et angles droits) et respecter la topographie c'est-à-dire **s'adapter au terrain et non l'inverse.**

## **FACADES**

La maçonnerie doit être enduite (pas de matériau destiné à être recouvert laissé apparent).

Les encadrements en pierre, en bois, les colombages en bois sont autorisés.

Les ouvertures seront majoritairement plus hautes que larges aux étages.

La moitié des ouvertures devront recevoir des volets battants (porte d'entrée et de garage non comptées).

## **TOITURES**

### **La couverture.**

La couverture doit être en tuiles à dominante rouge ou rouge vieilli (non compris surfaces dédiées au développement des énergies renouvelables de type : photovoltaïque, solaire).

La pente de toit recouverte de tuiles devra être comprise entre 35 et 40%. Des pentes différentes pourront être admises pour raisons architecturales par exemple pour des volumes de jonctions de petites dimensions.

### **La charpente**

Les éléments de charpente, bandeaux, lambris, avant toit, volets, boiseries, colombages doivent être en bois

## **COULEURS**

Le parement doit présenter un aspect majoritairement de couleur blanche.

Les éléments de charpente, bandeaux, lambris, avant toit, volets, boiseries, colombages peints en rouge basque, gris ou vert. RAL rouge 3003 ou 3011 ou 3013, vert 6002 ou 6005, **gris 7035 ou 7038 ou 7044 ou 7047.**

Les volets roulants seront de la couleur de la charpente.

Menuiseries de fenêtres (ouvrantes et dormantes) doivent être blanches ou gris clair (**RAL gris 7035 ou 7038 ou 7044 ou 7047**).

La porte d'entrée doit être dans le ton de la charpente ou brun foncé ou des menuiseries si elle comprend des volets battants extérieurs.

Les extensions devront être dans des coloris identiques au bâti objet de l'extension.

## **Dispositions particulières**

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et les hangars dont l'architecture ne s'apparente pas à l'aspect du bâti traditionnel, notamment par l'apport de bardage en bois en façades.

L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

**Des dispositions particulières peuvent être admises pour les vérandas. Elles devront toutefois être en cohérence avec le volume de la maison et une harmonie avec celle-ci sera recherchée.**

## **CLOTURES**

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est 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.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction principale sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

### **- clôtures en limites séparatives :**

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1,60 mètre.

- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage, **posées sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,20m.**

### **- clôtures sur l'espace public peuvent être autorisées :**

**La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,40 mètre.**

- murs pleins, **qui doivent être enduits dans un ton blanc, ou avec un parement en imitation pierre ne peuvent excéder 1,60 mètre de haut**
- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,

- murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublés d'un rideau végétal. Le mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,80 mètre sera surmonté d'une grille ou d'un grillage. ~~La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,60 mètre~~
- murs en pierre,
- clôtures en pierre levée.

Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à celle autorisée.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures (en dehors des murs) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des bardages bois, etc...

**Les haies mono spécifiques sont interdites**, elles devront présenter des essences végétales variées pour éviter des effets uniformes. Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/lesrisques/risques-par-pollen>.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 14 du règlement des zones UA. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

## **ARTICLE 14 – UA – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1 - Eau –**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2 - Assainissement -**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

### **3 - Eaux pluviales -**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité compétente. Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

~~Tout projet doit être conforme au schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales approuvé s'il existe. A défaut de ce document le projet devra limiter le débit à l'exutoire à 3l/s/ha maximum en prenant la pluie de référence trentennale.~~

~~Un dispositif commun de rétention des eaux pluviales doit être prévu pour tout projet d'aménagement d'ensemble afin de pallier à l'imperméabilisation des terrains.~~

~~Toute zone nouvellement aménagée et permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules, doit être équipée d'un débourbeur/déshuileur, installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.~~

Les équipements de récupération des eaux pluviales doivent être conçus ou gérés pour éviter la prolifération des moustiques vecteurs de maladies.

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44mm/m<sup>2</sup> imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de 40 m<sup>2</sup> par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'État ou les collectivités territoriales.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha appliqué à la surface concernée.

Dimensionnement des ouvrages de rétention :

<b>SURFACE IMPERMÉABILISÉE</b>	<b>SURFACE SEMI-PERMÉABLE</b>	<b>SURFACE PERMÉABLE OU INFILTRÉE</b>
Toiture, voirie, toiture errasse, parking, trottoir, piste cyclable, piscine, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie, etc.), terrasse bois lames ajourées sur sol nu, espace géré par une solution compensatoire indépendante
<b>Coefficient d'apport = 1</b>	<b>Coefficient d'apport = 0,5</b>	<b>Coefficient d'apport = 0</b>

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- Volume bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée du projet (m<sup>2</sup>) x 0,044
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (ha) x 3

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> :

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1500 m<sup>2</sup>, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 44mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur / limiteur de débit approuvé par les services techniques de la CAPB. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 10 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écrêtement :

Pour toute nouvelle construction, le raccordement direct des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop plein vers l'extérieur de l'unité foncière. Les eaux de trop-plein devront être gérées par débordement sur la parcelle du projet, sans porter atteinte aux propriétés riveraines ou aux voies publiques.

Tout raccordement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Renvoi des eaux de ruissellement :

Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). À noter que pour le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires.

Préconisations :

Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).

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

Les articles 2, 3, 4, 7, 9, 11 et 14 du règlement des zones UB sont modifiés.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 2 du règlement des zones UB. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

### ARTICLE 2 – UB –

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**Les activités artisanales et les entrepôts** sont admis s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

**L'édification d'une clôture** peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

**Les éléments du paysage identifiés** au plan de zonage en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. Il est prescrit 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.

Sous cette condition les occupations du sol suivantes sont autorisées :

- accès et voies,
- extension des constructions existantes, dans la limite de 10% supplémentaire de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 40m<sup>2</sup>,
- annexes, constructions d'intérêt général (transformateurs, abris bus, etc...par exemple) n'excédant pas ~~3,50~~ **4 mètres** de hauteur ~~et une emprise au sol de 25 m<sup>2</sup>,~~
- locaux à abri containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- aires de sports et loisirs, piscines non couvertes.

~~Les annexes sont limitées à une emprise au sol totale de 50m<sup>2</sup> (les piscines non couvertes ne sont pas comprises), une hauteur maxi de 3m50 et situées à moins de 25m de l'habitation~~

**Dans les zones sensibles aux remontées de nappe** référencées dans géorisque ([www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)), les ouvrages aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (cave, garage....) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 3 du règlement des zones UB. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

### ARTICLE 3 – UB –

#### MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

~~Il n'est pas fixé de règle.~~

#### **Règle générale**

**Toute opération de constructions nouvelles de 6 logements ou plus devra contribuer aux objectifs de mixité sociale dans l'habitat. L'opérateur réalisera a minima 25% de logements sociaux (en accession ou en locatif) du nombre total de logements produits.**

#### **Modalités d'application**

**Si l'opération devait être réalisée par phase, chacune d'elle devrait prévoir au moins son quota de logements sociaux ou intermédiaires, calculé au prorata du nombre total de logements à réaliser dans**

la tranche, déduction faite le cas échéant des logements sociaux ou intermédiaires excédentaires qui auraient été réalisés lors d'une première phase (ou de premières phases).

Pour l'ensemble de la zone, le nombre de logements sociaux et/ou en accession sociale à réaliser dans le cadre d'une même opération après calcul du pourcentage est le nombre entier le plus proche.

De plus, l'ensemble de ces dispositions s'appliquent au niveau de l'unité foncière existante à la date de l'approbation du PLU.

Elles s'appliquent également à chaque autorisation d'urbanisme ainsi qu'aux divisions foncières en vue de lotir (DP lotissement, permis d'aménager).

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 4 du règlement des zones UB. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

**ARTICLE 4 – UB –  
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées **à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.**

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle devra présenter un niveau de seuil d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm du niveau d'assise.

Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental).

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 7 du règlement des zones UB. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

**ARTICLE 7 – UB –  
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

~~L'emprise au sol totale des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière concernée ne peut excéder 20%~~

~~En secteur UBa elle est fixée à 30% maximum.~~

~~En secteur UBd elle est fixée à 15% maximum.~~

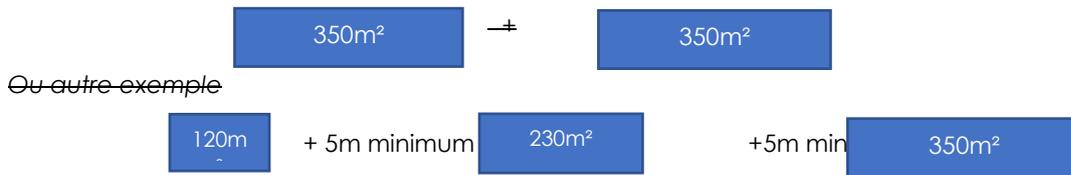
~~De plus chaque unité bâtie destinée à des logements aura une emprise au sol maximale de 350m<sup>2</sup>. Dans ce cas, la distance entre chaque unité bâtie destinée à des logements sur une même unité foncière sera d'au moins 5m.~~

~~Les annexes sont limitées à une emprise au sol totale de 50m<sup>2</sup> (les piscines non couvertes ne sont pas comprises), une hauteur maxi de 3m50 et situées à moins de 25m de l'habitation.~~

**Illustration de la règle :**

Hypothèse : une parcelle permet la réalisation de 700m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ces 700<sup>2</sup> ne peuvent pas être réalisés d'un seul tenant mais doivent être fractionnés.

Chaque bâtiment doit faire au maximum 350m<sup>2</sup> d'emprise au sol



En secteurs UB et UBa, chacune des façades d'un bâtiment doit présenter une longueur maximale de 20m.

En secteur UBd, l'emprise au sol totale des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière concernée ne peut excéder 15%.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 8 du règlement des zones UB. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

#### **ARTICLE 8 – UB – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- **12,00 mètres au faitage**
- **9,00 mètres à l'égout**

~~Les annexes sont limitées à une hauteur maxi de 3m50.~~

**Les annexes auront une hauteur inférieure à celle de la construction principale. Leur hauteur maximale sera limitée à 4m au faitage.**

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 9 du règlement des zones UB. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

#### **ARTICLE 9 – UB – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS**

*L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).*

*Les dispositions suivantes ne concernent ni les annexes, ni les équipements d'intérêt collectif et services publics.*

## **DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

*(immeubles repérés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme)*

---

### **Règles générales**

La démolition totale ou partielle des immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, pourra être refusée ou faire l'objet de prescriptions de nature à atteindre les objectifs de protection, restauration, mise en valeur ou requalification.

### **FACADES**

#### **Le parement** (face extérieure d'un mur)

La maçonnerie doit être enduite (pas de matériau destiné à être recouvert laissé apparent).

La maçonnerie de remplissage entre les pans de bois doit être enduite.

Les façades enduites seront de couleur blanche (hormis encadrements, chaînages, colombages)

La maçonnerie de pierre sera préservée dans son intégrité ; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

L'ordonnement des baies doit être respecté (telle que la proportion des ouvertures, en général plus hautes que larges, l'alignement des baies de fenêtres, les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal), La composition des bois des « pans de bois » (ou « colombages ») doit être respectée ;

#### **Les menuiseries.**

Les menuiseries des fenêtres sont découpées en carreaux, en général 6 ou 8 par baies, plus hauts que larges, cette disposition doit être maintenue.

Les volets « contre vents » doivent être maintenus s'ils font partie de la construction d'origine. Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, il sera tenu compte de l'ordonnement de la façade.

### **TOITURES**

#### **La couverture.**

La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées. Le matériau originel de couverture (en général, tuile galbée de couleur rouge ou rouge vieilli) doit être respecté, ou restauré. Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve que leur superficie totale soit inférieure à 1/3 de la surface du pan de la toiture.

La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles repérés dès lors que cela porte atteinte à l'aspect de l'édifice par rapport à ses proportions d'origine (bâti généralement plus large que haut).

## **DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES et extension des constructions existantes (en dehors des annexes de moins de 30m²)**

---

### **Règles générales**

L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée 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.

**Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public** sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc.) notamment pour l'insertion au contexte des divers immeubles proches et/ou visibles en concomitance identifiés sur le plan de zonage.

**Les volumes doivent être simples, traditionnels** (forme cubique du volume sous toiture et angles droits) et respecter la topographie c'est-à-dire **s'adapter au terrain et non l'inverse.**

## **FACADES**

La maçonnerie doit être enduite (pas de matériau destiné à être recouvert laissé apparent).

Les encadrements en pierre, en bois, les colombages en bois sont autorisés.

Les ouvertures seront majoritairement plus hautes que larges aux étages.

La moitié des ouvertures devront recevoir des volets battants (porte d'entrée et de garage non comptées).

## **TOITURES**

### **La couverture.**

La couverture doit être en tuiles à dominante rouge ou rouge vieilli (non compris surfaces dédiées au développement des énergies renouvelables de type : photovoltaïque, solaire).

La pente de toit recouverte de tuiles devra être comprise entre 35 et 40%. Des pentes différentes pourront être admises pour raisons architecturales par exemple pour des volumes de jonctions de petites dimensions.

### **La charpente**

Les éléments de charpente, bandeaux, lambris, avant toit, volets, boiseries, colombages doivent être en bois

## **COULEURS**

Le parement doit présenter un aspect majoritairement de couleur blanche.

Les éléments de charpente, bandeaux, lambris, avant toit, volets, boiseries, colombages peints en rouge basque, ou vert. RAL rouge 3003 ou 3011 ou 3013, vert 6002 ou 6005.

Les volets roulants seront de la couleur de la charpente.

Menuiseries de fenêtres (ouvrantes et dormantes) doivent être blanches ou gris clair.

La porte d'entrée doit être dans le ton de la charpente ou brun foncé ou des menuiseries si elle comprend des volets battants extérieurs.

Les extensions devront être dans des coloris identiques au bâti objet de l'extension.

## **Dispositions particulières**

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et les hangars dont l'architecture ne s'apparente pas à l'aspect du bâti traditionnel, notamment par l'apport de bardage en bois en façades.

L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

**Des dispositions particulières peuvent être admises pour les vérandas. Elles devront toutefois être en cohérence avec le volume de la maison et une harmonie avec celle-ci sera recherchée.**

## **CLOTURES**

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est 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.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction principale sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

### **- clôtures en limites séparatives :**

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1,60 mètre.

- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage, **posée sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,20m.**

### **- clôtures sur l'espace public, peuvent être autorisées :**

**La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,40 mètre.**

- murs pleins, **qui doivent être enduits dans un ton blanc, ou avec un parement en imitation pierre ne peuvent excéder 1,60 mètre de haut**
- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,

- murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublés d'un rideau végétal. Le mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,80 mètre sera surmonté d'une grille ou d'un grillage. ~~La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,60 mètre~~
- murs en pierre
- clôtures en pierre levée

Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à celle autorisée.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Les clôtures (en dehors des murs) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des bardages bois, etc...

**Les haies mono spécifiques sont interdites**, elles devront présenter des essences végétales variées pour éviter des effets uniformes. Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/lesrisques/risques-par-pollen>.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 11 du règlement des zones UB. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

#### **ARTICLE 11 – UB**

##### **OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

A l'intérieur des éléments du paysage identifiés au plan de zonage en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, il est prescrit 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. Des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés. Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement réalisés à l'air libre sur la base de 1 arbre pour 4 places et à partir de 10 places de stationnement arrondi à l'entier supérieur.

~~La superficie des espaces végétalisés doit représenter au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces doivent être réalisées majoritairement par de grandes unités et non par l'addition d'éléments résiduels.~~

La superficie des espaces de pleine terre sur l'unité foncière du projet doit représenter au moins 40% de la superficie d'origine de l'unité foncière.

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/lesrisques/risques-par-pollen>.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 14 du règlement des zones UB. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

**ARTICLE 14 – UB –  
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**1 - Eau –**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**2 - Assainissement -**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

**3 - Eaux pluviales -**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité compétente. Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

~~Tout projet doit être conforme au schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales approuvé s'il existe. A défaut de ce document le projet devra limiter le débit à l'exutoire à 3l/s/ha maximum en prenant la pluie de référence trentennale.~~

~~Un dispositif commun de rétention des eaux pluviales doit être prévu pour tout projet d'aménagement d'ensemble afin de pallier à l'imperméabilisation des terrains.~~

~~Toute zone nouvellement aménagée et permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules, doit être équipée d'un déboureur/déshuileur, installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.~~

Les équipements de récupération des eaux pluviales doivent être conçus ou gérés pour éviter la prolifération des moustiques vecteurs de maladies.

*Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :*

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écêtement de la pluie de 44mm/m<sup>2</sup> imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de 40 m<sup>2</sup> par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'État ou les collectivités territoriales.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écêtement de la pluie de 44 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha appliqué à la surface concernée.

*Dimensionnement des ouvrages de rétention :*

<b>SURFACE IMPERMÉABILISÉE</b>	<b>SURFACE SEMI-PERMÉABLE</b>	<b>SURFACE PERMÉABLE OU INFILTRÉE</b>
Toiture, voirie, toiture errasse, parking, trottoir, piste cyclable, piscine, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie, etc.), terrasse bois lames ajourées sur sol nu, espace géré par une solution compensatoire indépendante
<b>Coefficient d'apport = 1</b>	<b>Coefficient d'apport = 0,5</b>	<b>Coefficient d'apport = 0</b>

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- Volume bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée du projet (m<sup>2</sup>) x 0,044
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (ha) x 3

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> :

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1500 m<sup>2</sup>, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 44mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur / limiteur de débit approuvé par les services techniques de la CAPB. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 10 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écêtement :

Pour toute nouvelle construction, le raccordement direct des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop plein vers l'extérieur de l'unité foncière. Les eaux de trop-plein devront être gérées par débordement sur la parcelle du projet, sans porter atteinte aux propriétés riveraines ou aux voies publiques.

Tout raccordement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Renvoi des eaux de ruissellement :

Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). À noter que pour le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires.

Préconisations :

Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).

## LES MODIFICATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UE

Les articles 2, 4, 7, 9 et 14 du règlement des zones UE sont modifiés.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 2 du règlement des zones UB. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

### ARTICLE 2 – UE –

#### **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Les activités artisanales et les entrepôts** sont admis s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

**Les habitations** sont admises uniquement sous forme de :

- **logement nécessaire à l'équipement** (gardiennage, logements de fonction) dans la limite de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher et dans le volume de la construction principale objet de la présence du logement,
- **extension et annexes des constructions existantes** à la date d'approbation du PLU.

~~Les annexes~~ sont limitées à une emprise au sol totale de 50m<sup>2</sup> (les piscines non couvertes ne sont pas comprises), une hauteur maxi de 3m50 et situées à moins de 25m de l'habitation

**L'édification d'une clôture** peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

**Les éléments du paysage identifiés** au plan de zonage en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. Il est prescrit 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.

Sous cette condition les occupations du sol suivantes sont autorisées :

- accès et voies,
- extension des constructions existantes, dans la limite de 10% supplémentaire de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 40m<sup>2</sup>,
- annexes, constructions d'intérêt général (transformateurs, abris bus, etc...par exemple) n'excédant pas ~~3,50~~ **4 mètres** de hauteur ~~et une emprise au sol de 25 m<sup>2</sup>,~~
- locaux à abri containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- aires de sports et loisirs, piscines non couvertes.

**Dans les zones sensibles aux remontées de nappe** référencées dans géorisque ([www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)), les ouvrages aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (cave, garage...) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 4 du règlement des zones UE. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

**ARTICLE 4 – UE –  
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées

- **à l'alignement**
- **à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement**

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul

*Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :*

Toute construction nouvelle devra présenter un niveau de seuil d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm du niveau d'assise.

Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental).

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 7 du règlement des zones UE. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

**ARTICLE 7 – UE –  
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*Il n'est pas fixé de règle.*

~~Les annexes~~ sont limitées à une emprise au sol totale de 50m<sup>2</sup> (les piscines non couvertes ne sont pas comprises), une hauteur maxi de 3m50 et situées à moins de 25m de l'habitation.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 8 du règlement des zones UE. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

**ARTICLE 8 – UE –  
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- **15,00 mètres au faitage**
- **12,00 mètres à l'égout**

~~Les annexes~~ sont limitées à une hauteur maxi de 3m50.

*Les annexes auront une hauteur inférieure à celle de la construction principale. Leur hauteur maximale sera limitée à 4m au faitage.*

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 9 du règlement des zones UE. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

**ARTICLE 9 – UE –  
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS**

*L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).*

**DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

*(immeubles repérés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme)*

**Règles générales**

La démolition totale ou partielle des immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, pourra être refusée ou faire l'objet de prescriptions de nature à atteindre les objectifs de protection, restauration, mise en valeur ou requalification.

**FACADES**

**Le parement** (face extérieure d'un mur)

La maçonnerie doit être enduite (pas de matériau destiné à être recouvert laissé apparent).

La maçonnerie de remplissage entre les pans de bois doit être enduite.

Les façades enduites seront de couleur blanche (hormis encadrements, chainages, colombages)

La maçonnerie de pierre sera préservée dans son intégrité ; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

L'ordonnement des baies doit être respecté (telle que la proportion des ouvertures, en général plus hautes que larges, l'alignement des baies de fenêtres, les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal), La composition des bois des « pans de bois » (ou « colombages ») doit être respectée ;

**Les menuiseries.**

Les menuiseries des fenêtres sont découpées en carreaux, en général 6 ou 8 par baies, plus hauts que larges, cette disposition doit être maintenue.

Les volets « contre vents » doivent être maintenus s'ils font partie de la construction d'origine. Les chainages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, il sera tenu compte de l'ordonnement de la façade.

**TOITURES**

**La couverture.**

La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées. Le matériau originel de couverture (en général, tuile galbée de couleur rouge ou rouge vieilli) doit être respecté, ou restauré. Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve que leur superficie totale soit inférieure à 1/3 de la surface du pan de la toiture.

La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles repérés dès lors que cela porte atteinte à l'aspect de l'édifice par rapport à ses proportions d'origine (bâti généralement plus large que haut).

## **DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES et extension des constructions existantes (en dehors des annexes de moins de 30m²)**

### **Règles générales**

L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée 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.

**Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public** sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc.) notamment pour l'insertion au contexte des divers immeubles proches et/ou visibles en concomitance identifiés sur le plan de zonage.

**Les volumes doivent être simples, traditionnels** (forme cubique du volume sous toiture et angles droits) et respecter la topographie c'est-à-dire **s'adapter au terrain et non l'inverse**.

### **FACADES**

La maçonnerie doit être enduite (pas de matériau destiné à être recouvert laissé apparent).

Les encadrements en pierre, en bois, les colombages en bois sont autorisés.

Les ouvertures seront majoritairement plus hautes que larges aux étages.

La moitié des ouvertures devront recevoir des volets battants (porte d'entrée et de garage non comptées).

### **TOITURES**

#### **La couverture**

La couverture doit être en tuiles à dominante rouge ou rouge vieilli (non compris surfaces dédiées au développement des énergies renouvelables de type : photovoltaïque, solaire).

La pente de toit recouverte de tuiles devra être comprise entre 35 et 40%. Des pentes différentes pourront être admises pour raisons architecturales par exemple pour des volumes de jonctions de petites dimensions.

#### **La charpente**

Les éléments de charpente, bandeaux, lambris, avant toit, volets, boiseries, colombages doivent être en bois

### **COULEURS**

Le parement doit présenter un aspect majoritairement de couleur blanche.

Les éléments de charpente, bandeaux, lambris, avant toit, volets, boiseries, colombages peints en rouge basque, ou vert. RAL rouge 3003 ou 3011 ou 3013, vert 6002 ou 6005.

Les volets roulants seront de la couleur de la charpente.

Menuiseries de fenêtres (ouvrantes et dormantes) doivent être blanches ou gris clair.

La porte d'entrée doit être dans le ton de la charpente ou brun foncé ou des menuiseries si elle comprend des volets battants extérieurs.

Les extensions devront être dans des coloris identiques au bâti objet de l'extension.

### **Dispositions particulières**

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et les hangars dont l'architecture ne s'apparente pas à l'aspect du bâti traditionnel, notamment par l'apport de bardage en bois en façades.

L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

**Des dispositions particulières peuvent être admises pour les vérandas. Elles devront toutefois être en cohérence avec le volume de la maison et une harmonie avec celle-ci sera recherchée.**

## CLOTURES

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est 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.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction principale sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

### - clôtures en limites séparatives :

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1.60 mètre.

- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage, posées sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,20m.

### - clôtures sur l'espace public, peuvent être autorisées :

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,40 mètre.

- murs pleins, qui doivent être enduits dans un ton blanc, ou avec un parement en imitation pierre ne peuvent excéder 1.60 mètre de haut
- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublés d'un rideau végétal. Le mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,80 mètre sera surmonté d'une grille ou d'un grillage. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,60 mètre
- murs en pierre
- clôture en pierre levée

Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à celle autorisée.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures (en dehors des murs) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des bardages bois, etc...

**Les haies mono spécifiques sont interdites**, elles devront présenter des essences végétales variées pour éviter des effets uniformes. Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/lesrisques/risques-par-pollen>.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 14 du règlement des zones UE. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

**ARTICLE 14 – UE –  
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

**1 - Eau –**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**2 - Assainissement -**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

**3 - Eaux pluviales -**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité compétente. Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

~~Tout projet doit être conforme au schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales approuvé s'il existe. A défaut de ce document le projet devra limiter le débit à l'exutoire à 3l/s/ha maximum en prenant la pluie de référence trentennale.~~

Un dispositif commun de rétention des eaux pluviales doit être prévu pour tout projet d'aménagement d'ensemble afin de pallier à l'imperméabilisation des terrains.

~~Toute zone nouvellement aménagée et permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules, doit être équipée d'un débourbeur/déshuileur, installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.~~

Les équipements de récupération des eaux pluviales doivent être conçus ou gérés pour éviter la prolifération des moustiques vecteurs de maladies.

*Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :*

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44mm/m<sup>2</sup> imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de 40 m<sup>2</sup> par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'État ou les collectivités territoriales.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha appliqué à la surface concernée.

*Dimensionnement des ouvrages de rétention :*

<b>SURFACE IMPERMÉABILISÉE</b>	<b>SURFACE SEMI-PERMÉABLE</b>	<b>SURFACE PERMÉABLE OU INFILTRÉE</b>
Toiture, voirie, toiture errasse, parking, trottoir, piste cyclable, piscine, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie, etc.), terrasse bois lames ajourées sur sol nu, espace géré par une solution compensatoire indépendante
<b>Coefficient d'apport = 1</b>	<b>Coefficient d'apport = 0,5</b>	<b>Coefficient d'apport = 0</b>

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- Volume bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée du projet (m<sup>2</sup>) x 0,044
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (ha) x 3

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> :

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1500 m<sup>2</sup>, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 44mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur / limiteur de débit approuvé par les services techniques de la CAPB. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 10 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écroulement :

Pour toute nouvelle construction, le raccordement direct des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop plein vers l'extérieur de l'unité foncière. Les eaux de trop-plein devront être gérées par débordement sur la parcelle du projet, sans porter atteinte aux propriétés riveraines ou aux voies publiques.

Tout raccordement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Renvoi des eaux de ruissellement :

Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). À noter que pour le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires.

Préconisations :

Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).

## LES MODIFICATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UY

Les articles 4, 5 et 14 du règlement des zones UY sont modifiés.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 4 du règlement des zones UY. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

### **ARTICLE 4 – UY – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées

- **à l'alignement**
- **à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement**

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul

*Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :*

Toute construction nouvelle devra présenter un niveau de seuil d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm du niveau d'assise.

Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental).

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 5 du règlement des zones UY. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

### **ARTICLE 5 – UY – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

~~Les constructions doivent être implantées~~

- ~~en retrait de 5m au moins de la limite séparative.~~

~~Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale L au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points H diminuée de 5,00 mètres.  $L > H - 5$~~

*La hauteur est prise par rapport au terrain naturel*

~~Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul~~

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

- ~~Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment en limite ou en recul,~~
- ~~Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en continuité de celui-ci~~
- ~~Pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public~~

~~Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins 4,00 mètres à partir des berges est imposée, sauf le long de la Joyeuse, l'Aran où ce recul est d'au moins 10,00 mètres.~~

Construction à proximité de cours d'eau :

Toute construction à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 4 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau ou un recul de 4 m de part et d'autre d'un fossé, sauf le long de la Joueuse et de l'Aran où ce recul est d'au moins 10m.

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils situés, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 14 du règlement des zones UY. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

**ARTICLE 14 – UY –  
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET  
D'ASSAINISSEMENT**

**1 - Eau –**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**2 - Assainissement -**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

En **secteur UYd**, si le réseau collectif n'existe pas, l'assainissement autonome est admis sous réserve de démontrer l'aptitude des sols. De plus, les extensions des constructions existantes ne peuvent être autorisées que si le système d'assainissement existant ne présente pas d'impact sanitaire ou environnemental notable. En cas de division foncière, la possibilité de diviser pour détacher la dépendance est subordonnée à la présence d'un assainissement sans impact sanitaire ou environnemental notable de la construction existante de la parcelle d'origine.

**3 - Eaux pluviales -**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité compétente. Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

~~Tout projet doit être conforme au schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales approuvé s'il existe. A défaut de ce document le projet devra limiter le débit à l'exutoire à 3l/s/ha maximum en prenant la pluie de référence trentennale.~~

~~Un dispositif commun de rétention des eaux pluviales doit être prévu pour tout projet d'aménagement d'ensemble afin de pallier à l'imperméabilisation des terrains.~~

~~Toute zone nouvellement aménagée et permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules, doit être équipée d'un débourbeur/déshuileur, installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.~~

Les équipements de récupération des eaux pluviales doivent être conçus ou gérés pour éviter la prolifération des moustiques vecteurs de maladies.

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de

44mm/m<sup>2</sup> imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de 40 m<sup>2</sup> par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'État ou les collectivités territoriales.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha appliqué à la surface concernée.

**Dimensionnement des ouvrages de rétention :**

<b>SURFACE IMPERMÉABILISÉE</b>	<b>SURFACE SEMI-PERMÉABLE</b>	<b>SURFACE PERMÉABLE OU INFILTRÉE</b>
Toiture, voirie, toiture errasse, parking, trottoir, piste cyclable, piscine, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie, etc.), terrasse bois lames ajourées sur sol nu, espace géré par une solution compensatoire indépendante
<b>Coefficient d'apport = 1</b>	<b>Coefficient d'apport = 0,5</b>	<b>Coefficient d'apport = 0</b>

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- Volume bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée du projet (m<sup>2</sup>) x 0,044
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (ha) x 3

**Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> :**

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1500 m<sup>2</sup>, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 44mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur / limiteur de débit approuvé par les services techniques de la CAPB. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 10 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

**Construction à proximité d'un réseau collectif :**

Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

**Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écrêtement :**

Pour toute nouvelle construction, le raccordement direct des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop plein vers l'extérieur de l'unité foncière. Les eaux de trop-plein devront être gérées par débordement sur la parcelle du projet, sans porter atteinte aux propriétés riveraines ou aux voies publiques.

Tout raccordement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

**Renvoi des eaux de ruissellement :**

Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). À noter que pour le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires.

Préconisations :

Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).

## LES MODIFICATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT DE LA ZONE 1AU

Les articles 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12 et 14 du règlement des zones 1AU sont modifiés.

Le cartouche du règlement des zones 1AU est modifié comme ci-dessous. Les indications barrées sont supprimées.

Zone	Secteur indicé	Conception générale et particularités
1AU	Zone à urbaniser à court ou moyen terme	
	<del>1AUa</del> 1AUB 1AUC <del>1AUD</del> 1AUE	Doivent être compatibles avec les OAP correspondantes Ainsi que sur le sujet des logements sociaux dont locatifs sociaux LLS

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 2 du règlement des zones 1AU. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

### ARTICLE 2 – 1AU –

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**Pour être constructible**, l'opération doit porter sur **l'ensemble de l'unité foncière**.

**Pour être constructible** le terrain couvert par une orientation d'aménagement telle que définie dans la pièce 03 du dossier de PLU doit faire l'objet d'un projet compatible avec cette orientation.

Les activités artisanales et les entrepôts sont admis s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

**L'édification d'une clôture** peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Dans les **éléments du paysage identifiés** au plan de zonage en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, il est prescrit 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. Sous cette condition les occupations du sol suivantes sont autorisées :

- accès et voies,
- extension des constructions existantes, dans la limite de 10% supplémentaire de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 40m<sup>2</sup>,
- annexes, constructions d'intérêt général (transformateurs, abris bus, etc...par exemple) n'excédant pas ~~3,50~~ **4 mètres** de hauteur ~~et une emprise au sol de 25 m<sup>2</sup>,~~
- locaux à abri containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- aires de sports et loisirs, piscines non couvertes.

Au sein des boisements identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme RTe est dispensé de prescription particulière dans le cadre de ces activités de gestion de la végétation sous les lignes électrique aériennes et qu'il soit également non sujet à remplacement des formations végétales.

~~Les annexes sont limitées à une emprise au sol totale de 50m<sup>2</sup> (les piscines non couvertes ne sont pas comprises), une hauteur maxi de 3m50 et situées à moins de 25m de l'habitation.~~

Dans les zones sensibles aux remontées de nappe référencée dans géorisque ([www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)), les ouvrages aménagements enterrés ou en dessous du terrain naturel (cave, garage...) pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 3 du règlement des zones 1AU. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

### **ARTICLE 3 – 1AU – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

~~Dans le cadre de la mixité sociale il est demandé la production minimale de logements suivants :~~

- ~~• secteur 1AUA Centre Bourg : production de 40 à 60 logements avec à minima 50% de logements sociaux dont 25% de locatifs LLS~~
- ~~• secteur 1AUB Bourg/Stade : production de 8 à 12 logements~~
- ~~• secteur 1AUC Stade : production de 50 à 60 logements avec à minima 25% de LLS sur l'ensemble de la zone dont 100% sur la propriété communale~~
- ~~• secteur 1AUD Lambert : production de 13 à 20 logements • secteur 1AUE D318 : production de 16 à 20 logements~~

#### **Règle générale secteurs 1AUB, 1AUC et 1AUE :**

Chaque opération d'ensemble devra comporter au minimum 50% de logements sociaux, dont 50% en locatif social (PLUS, PLAI, PLS).

#### **Modalités d'application sur l'ensemble des zones :**

Si l'opération devait être réalisée par phase, chacune d'elle devrait prévoir au moins son quota de logements sociaux ou intermédiaires, calculé au prorata du nombre total de logements à réaliser au total, déduction faite le cas échéant des logements sociaux excédentaires qui auraient été réalisés lors d'une première phase (ou de premières phases).

Pour l'ensemble de la zone, le nombre de logements sociaux et/ou en accession sociale à réaliser dans le cadre d'une même opération après calcul du pourcentage est le nombre entier le plus proche.

De plus, l'ensemble de ces dispositions s'appliquent au niveau de l'unité foncière existante à la date de l'approbation du PLU.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 4 du règlement des zones 1AU. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

### **ARTICLE 4 – 1AU – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées **à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement** actuel ou futur.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul

En **secteur 1AUB**, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. 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 3 mètres de l'alignement.

#### **Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :**

Toute construction nouvelle devra présenter un niveau de seuil d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm du niveau d'assise.

Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental).

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

- 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 sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Pour les annexes qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Lorsque des bâtiments existants sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, l'implantation des bâtiments peut être soit autorisée, soit imposée, en retrait par rapport à l'alignement. Dans ce cas, le retrait ne pourra excéder celui de (ou des) immeubles riverain(s) référent(s), sauf application spécifique des paragraphes ci-dessus et dessous
- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en continuité de celui-ci,
- Pour les constructions existantes, n'entrent pas dans le calcul de la distance imposée, les épaisseurs de parements issus d'isolation par l'extérieur en façade, ni les débords d'avant toit dès lors qu'ils se situent à une hauteur supérieure à 5m,
- Pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 5 du règlement des zones 1AU. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

**ARTICLE 5 – 1AU –  
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait de 3m au moins de la limite séparative.

En limite leur hauteur ne dépasse pas 3,00 mètres, peut toutefois être acceptée une hauteur de 4,00 mètres pour les pignons

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale L au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points H diminuée de 3,00 mètres.  $L > H - 3$

**En secteur 1Aub :**

- Sur une profondeur de 20m par rapport à l'alignement, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.  
Pour l'implantation en retrait de la limite séparative la distance ne doit pas excéder 1m20 de la limite séparative.
- Au-delà de la profondeur de 20m par rapport à l'alignement, les constructions peuvent s'implanter en limite. Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière ou de la limite latérale d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3,00 mètres :  $L > H - 3$

*La hauteur est prise par rapport au terrain naturel*

Cependant, des saillies telles que des débords de toit, contreforts, murets, balcons et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de recul

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

- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment en limite ou en recul,
- Pour les annexes qui peuvent être implantées indifféremment en limite ou en recul,
- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en continuité de celui-ci,
- Pour les équipements d'intérêt collectifs ou de service public.

**Le long des cours d'eau**, une marge de recul d'au moins 4,00 mètres à partir des berges est imposée.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 6 du règlement des zones 1AU. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

**ARTICLE 6 – 1AU –  
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance entre chaque unité bâtie destinée à des logements sera d'au moins 5m.  
**En secteur 1AUb, il n'est pas fixé de règle.**

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 7 du règlement des zones 1AU. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

**ARTICLE 7 – 1AU –  
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

~~L'emprise au sol totale des constructions par rapport à la superficie des unités foncières concernées ne peut excéder 20%.~~

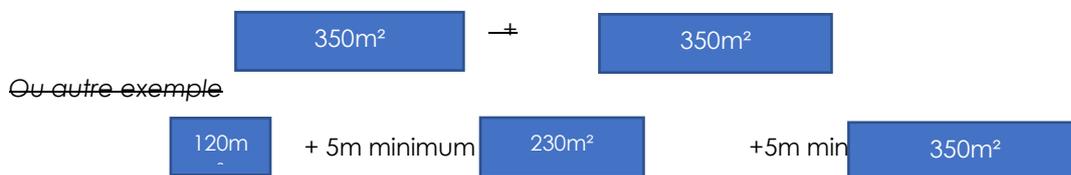
~~De plus chaque unité bâtie destinée à des logements aura une emprise au sol maximale de 350m<sup>2</sup>. Dans ce cas, la distance entre chaque unité bâtie destinée à des logements sur une même unité foncière sera d'au moins 5m.~~

**Dans les secteurs 1AUc et 1AUe, chacune des façades d'un bâtiment présente une longueur maximale de 20m.**

**Illustration de la règle :**

~~Hypothèse : une parcelle permet la réalisation de 700m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ces 700<sup>2</sup> ne peuvent pas être réalisés d'un seul tenant mais doivent être fractionnés.~~

~~Chaque bâtiment doit faire au maximum 350m<sup>2</sup> d'emprise au sol~~



~~Les annexes sont limitées à une emprise au sol totale de 50m<sup>2</sup> (les piscines non couvertes ne sont pas comprises).~~

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 8 du règlement des zones 1AU. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

**ARTICLE 8 – 1AU –  
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 12,00 mètres au faitage
- 9,00 mètres à l'égout

**En secteur 1AUb, la hauteur des constructions ne peut excéder :**

- 15,00 mètres au faitage
- 12,00 mètres à l'égout

~~Les annexes~~ sont limitées à une hauteur maxi de 3m50.

**Les annexes** auront une hauteur inférieure à celle de la construction principale. Leur hauteur maximale sera limitée à 4m au faitage.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 9 du règlement des zones 1AU. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

**ARTICLE 9 – 1AU –  
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS**

*L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).*

*Les dispositions suivantes ne concernent ni les annexes, ni les équipements d'intérêt collectif et services publics.*

**DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES et extension des constructions existantes (en dehors des annexes de moins de 30m²)**

**Règles générales**

L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée 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.

**Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public** sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc.) notamment pour l'insertion au contexte des divers immeubles proches et/ou visibles en concomitance identifiés sur le plan de zonage.

**Les volumes doivent être simples, traditionnels** (forme cubique du volume sous toiture et angles droits) et respecter la topographie c'est-à-dire **s'adapter au terrain et non l'inverse**.

**FACADES**

La maçonnerie doit être enduite (pas de matériau destiné à être recouvert laissé apparent).

Les encadrements en pierre, en bois, les colombages en bois sont autorisés.

Les ouvertures seront majoritairement plus hautes que larges aux étages.

La moitié des ouvertures devront recevoir des volets battants (porte d'entrée et de garage non comptées).

**TOITURES**

**La couverture**

La couverture doit être en tuiles à dominante rouge ou rouge vieilli (non compris surfaces dédiées au développement des énergies renouvelables de type : photovoltaïque, solaire).

La pente de toit recouverte de tuiles devra être comprise entre 35 et 40%. Des pentes différentes pourront être admises pour raisons architecturales par exemple pour des volumes de jonctions de petites dimensions.

#### **La charpente**

Les éléments de charpente, bandeaux, lambris, avant toit, volets, boiseries, colombages doivent être en bois

#### **COULEURS**

Le parement doit présenter un aspect majoritairement de couleur blanche.

Les éléments de charpente, bandeaux, lambris, avant toit, volets, boiseries, colombages peints en rouge basque, gris ou vert. RAL rouge 3003 ou 3011 ou 3013, vert 6002 ou 6005, gris 7035 ou 7038 ou 7044 ou 7047.

Les volets roulants seront de la couleur de la charpente.

Menuiseries de fenêtres (ouvrantes et dormantes) doivent être blanches ou gris clair (RAL gris 7035 ou 7038 ou 7044 ou 7047).

La porte d'entrée doit être dans le ton de la charpente ou brun foncé ou des menuiseries si elle comprend des volets battants extérieurs.

Les extensions devront être dans des coloris identiques au bâti objet de l'extension.

#### **Dispositions particulières**

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et les hangars dont l'architecture ne s'apparente pas à l'aspect du bâti traditionnel, notamment par l'apport de bardage en bois en façades.

L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Des dispositions particulières peuvent être admises pour les vérandas. Elles devront toutefois être en cohérence avec le volume de la maison et une harmonie avec celle-ci sera recherchée.

#### **CLOTURES**

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est 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.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction principale sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

##### **- clôtures en limites séparatives :**

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1,60 mètre.

- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage, posées sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,20m.

##### **- clôtures sur l'espace public, peuvent être autorisées :**

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,40 mètre.

- murs pleins, qui doivent être enduits dans un ton blanc, ou avec un parement en imitation pierre ne peuvent excéder 1,60 mètre de haut
- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,
- murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublés d'un rideau végétal. Le mur bahut dont la hauteur n'excèdera pas 0,80 mètre sera surmonté d'une grille ou d'un grillage. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,60 mètre
- murs en pierre
- clôtures en pierre levée

Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à celle autorisée.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures (en dehors des murs) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des bardages bois, etc...

**Les haies mono spécifiques sont interdites**, elles devront présenter des essences végétales variées pour éviter des effets uniformes. Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/lesrisques/risques-par-pollen>.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 11 du règlement des zones 1AU. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

**ARTICLE 11 – 1AU –  
OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR ET DE PLANTATIONS**

A l'intérieur des **éléments du paysage identifiés** au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme, il est prescrit 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.

Des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement réalisés à l'air libre sur la base de 1 arbre pour 4 places et à partir de 10 places de stationnement arrondi à l'entier supérieur.

~~La superficie des espaces végétalisés doit représenter au moins 30% de la superficie de l'unité foncière d'origine.~~

~~Ces espaces doivent être réalisées majoritairement par de grandes unités et non par l'addition d'éléments résiduels.~~

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/lesrisques/risques-par-pollen>.

**En secteurs 1AUc et 1AUe, la superficie des espaces de pleine terre sur l'unité foncière du projet doit représenter au moins 40% de la superficie d'origine de l'unité foncière.**

**En secteur 1AUb, elle doit représenter au moins 30% de la superficie d'origine de l'unité foncière.**

**Au moins 50% de la surface de chacun des espaces dédiés au stationnement doit présenter des revêtements de sols perméables.**

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 12 du règlement des zones 1AU. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

## **ARTICLE 12 – 1AU – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

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

### **STATIONNEMENT AUTOMOBILES**

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 80m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. Toute tranche commencée nécessite une place de stationnement – les constructions existantes ne disposant pas de terrain sont exemptées si pas de surface complémentaire créée.

**Hôtels** : Une place pour 80m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre d'hôtel.

**Commerces, artisanat, bureaux y compris banques, professions libérales** : Une place pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau.

**Autres E.R.P.** (Établissement 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

### **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- Constructions à usage d'habitation de plus de deux logements : prévoir 2 places de stationnement visiteurs par tranches de 3 logements et 2 places vélos par logement pour les immeubles collectifs.
- ~~Constructions à usage d'habitation, hôtelier et bureaux (au delà de 5) : les places de stationnement nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné, soit :~~
  - ~~En rez de chaussée dans l'emprise du bâtiment~~
  - ~~En sous sol~~
  - ~~En surface à concurrence de 60% maximum des besoins totaux~~
- Dans le cas de division de logements existants, le nombre de place correspondra au nombre de logements créés (non compté les logements locatifs sociaux) ~~au delà de 3 logements.~~  
Exemple : un logement divisé pour obtenir 4 logements : 0 place exigée  
un logement divisé pour obtenir 6 logements : 2 places exigées

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 14 du règlement des zones 1AU. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

## **ARTICLE 14 – 1AU – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1 - Eau –**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **2 - Assainissement -**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

### 3 - Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité compétente. Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

~~Tout projet doit être conforme au schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales approuvé s'il existe. A défaut de ce document le projet devra limiter le débit à l'exutoire à 3l/s/ha maximum en prenant la pluie de référence trentennale.~~

~~Un dispositif commun de rétention des eaux pluviales doit être prévu pour tout projet d'aménagement d'ensemble afin de pallier à l'imperméabilisation des terrains.~~

~~Toute zone nouvellement aménagée et permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules, doit être équipée d'un déboureur/déshuileur, installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.~~

Les équipements de récupération des eaux pluviales doivent être conçus ou gérés pour éviter la prolifération des moustiques vecteurs de maladies.

#### Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44mm/m<sup>2</sup> imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de 40 m<sup>2</sup> par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'État ou les collectivités territoriales.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha appliqué à la surface concernée.

#### Dimensionnement des ouvrages de rétention :

<b>SURFACE IMPERMÉABILISÉE</b>	<b>SURFACE SEMI-PERMÉABLE</b>	<b>SURFACE PERMÉABLE OU INFILTRÉE</b>
Toiture, voirie, toiture errasse, parking, trottoir, piste cyclable, piscine, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie, etc.), terrasse bois lames ajourées sur sol nu, espace géré par une solution compensatoire indépendante
<b>Coefficient d'apport = 1</b>	<b>Coefficient d'apport = 0,5</b>	<b>Coefficient d'apport = 0</b>

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- Volume bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée du projet (m<sup>2</sup>) x 0,044
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (ha) x 3

#### Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> :

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1500 m<sup>2</sup>, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 44mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur / limiteur de débit approuvé par les services techniques de la CAPB. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 10 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écrêtement :

Pour toute nouvelle construction, le raccordement direct des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop plein vers l'extérieur de l'unité foncière. Les eaux de trop-plein devront être gérées par débordement sur la parcelle du projet, sans porter atteinte aux propriétés riveraines ou aux voies publiques.

Tout raccordement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Renvoi des eaux de ruissellement :

Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). À noter que pour le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires.

Préconisations :

Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).

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

Les articles 1, 2, 4, 5, 7, 9 et 14 du règlement de la zone A sont modifiés.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 1 du règlement des zones A. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

### **ARTICLE 1 – A – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne sont pas visés à l'article 2A.

~~Les affouillements et exhaussements de sols non liés à la construction ou aux installations autorisées, sont interdits quelle que soit la hauteur.~~

**Les exhaussements de sols (hormis pour les destinations autorisées sous conditions à l'article 2A) et les affouillements de sols non liés à la construction ou aux installations autorisées, sont interdits quelle que soit la hauteur.**

Dans les zones couvertes par la trame emprise P.P.R.I. (plan de prévention des risques inondation) c'est le règlement du PPRI qui s'applique.

Dans les zones couvertes par la trame Atlas des zones inondables, les ouvrages et constructions pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions pour limiter le risque d'inondation.

La démolition totale des **immeubles identifiés** au plan de zonage en application de l'article **L.151-19** du Code de l'Urbanisme, est interdite.

**Dans les éléments du paysage identifiés** au plan de zonage en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisation du sol sont interdites sauf celles autorisées aux conditions fixées à l'article 2. Au sein des boisements identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme RTe est dispensé de prescription particulière dans le cadre de ces activités de gestion de la végétation sous les lignes électrique aériennes et qu'il soit également non sujet à remplacement des formations végétales.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 2 du règlement des zones A. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

### **ARTICLE 2 – A OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation **d'ouvrages publics d'infrastructures** (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs, ...), sont autorisés sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas celle des arbres en milieu boisé ou à proximité, ou 12,00 m en espaces découverts, à l'exception des lignes électriques Haute Tension.

#### **Les modes nécessaires à l'exercice de l'activité agricole**

Toutes les constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés

**Sont autorisés les exhaussements de sols liés à la construction ou aux installations autorisées ainsi que ceux permettant d'améliorer la qualité agronomique des sols et les conditions d'exploitation.**

**Les exhaussements doivent être réalisés de façon à :**

- Respecter un recul de 10m de part et d'autre du haut de berge des cours d'eau ;
- Ne pas remettre en cause la qualité et l'état des zones humides identifiées et répertoriées par le SAGE Adour amont ;

- Ne pas porter atteinte à la qualité et à l'état des habitats d'intérêt communautaire identifiées et répertoriées dans le cadre du réseau Natura 2000 ;
- Ne pas être localisés dans un périmètre de SUP AS1, correspondant à un périmètre de protection de captage d'eau potable ;
- Ne pas être situés dans une zone de protection archéologique.

[...]

Les éléments du paysage identifiés au plan de zonage en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés. Il est prescrit 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.

Sous cette condition les occupations du sol suivantes sont admises si elles sont autorisées dans la zone concernée au titre des alinéas précédents :

- accès et voies,
- extension des constructions existantes, dans la limite de 10% supplémentaire de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 50m<sup>2</sup>,
- annexes, constructions d'intérêt général (transformateurs, abris bus, etc...par exemple) n'excédant pas ~~3,50~~ **4 mètres** de hauteur et une emprise au sol de 50 m<sup>2</sup>,
- locaux àabri containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- aires de sports et loisirs, piscines non couvertes.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 4 du règlement des zones A. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

#### **ARTICLE 4 – A –**

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m à partir de l'alignement de la voie publique ou privée

**Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins 10 m à partir des berges** est imposée.

Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

#### Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle devra présenter un niveau de seuil d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm du niveau d'assise.

Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental).

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité),
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle-ci,
- Pour les ouvrages nécessaires au service public,
- Les distances de recul le long des voies départementales et de l'autoroute s'appliqueront conformément à la réglementation en vigueur.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 5 du règlement des zones A. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

**ARTICLE 5 – A –  
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter **à une distance minimale de 3m** de la limite séparative  
Les constructions à usage **d'habitation** peuvent être implantées **en limite** ou **à une distance minimale de 3m** de la limite séparative

~~Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins 10 m à partir des berges est imposée, et au moins 50m pour les bâtiments d'élevage selon la réglementation afférente qui peut porter la distance à 100m notamment.~~

Construction à proximité de cours d'eau :

Toute construction à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 10 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau, et au moins 50m pour les bâtiments d'élevage selon la réglementation afférente qui peut porter la distance à 100m notamment.

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils situés, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour :

- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- les reconstructions à l'identique,
- les ouvrages nécessaires au service public,
- les serres, tunnels ou cabanons pour maraîchage et élevage.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 7 du règlement des zones 1AU. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

**ARTICLE 7 – A –  
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle, excepté lorsque ces constructions sont autorisées (cf articles 1 et 2) pour :

- **L'extension des constructions existantes à usage d'habitation** limitées à **30% de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU, dans la limite de **50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire**.
- **L'annexe** à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc... dans la limite de **50m<sup>2</sup> de d'emprise au sol** totale de ces annexes sur l'unité foncière et située **à moins de 20m 25m de l'habitation existante**.

Les piscines ne sont pas comprises dans ce calcul de l'emprise au sol.

La surface maximale des piscines non couverte est de 50m<sup>2</sup>.

Pour le logement de l'exploitant agricole nécessaire à l'exploitation les extensions et annexes sont autorisées dans la limite des autres articles du présent règlement

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 8 du règlement des zones UE. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

**ARTICLE 8 – A –  
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Maison d'habitation :**

- 12 mètres au faitage,
- 9,00 mètres à l'égout.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour :

- Les constructions d'ouvrages techniques de service public.
- 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.

~~Les annexes à l'habitation sont limitées à une hauteur de 3m50 au faitage.~~

**Les annexes à l'habitation auront une hauteur inférieure à celle de la construction principale. Leur hauteur maximale sera limitée à 4m au faitage.**

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 9 du règlement des zones A. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

**ARTICLE 9 – A –  
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS**

*L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).*

Les dispositions suivantes ne concernent ni les annexes, ni les équipements d'intérêt collectif et services publics

**DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

*(immeubles repérés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme)*

**Règles générales**

La démolition totale ou partielle des immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, pourra être refusée ou faire l'objet de prescriptions de nature à atteindre les objectifs de protection, restauration, mise en valeur ou requalification.

**FACADES**

**Le parement** (face extérieure d'un mur)

La maçonnerie doit être enduite (pas de matériau destiné à être recouvert laissé apparent).

La maçonnerie de remplissage entre les pans de bois doit être enduite.

Les façades enduites seront de couleur blanche (hormis encadrements, chainages, colombages)

La maçonnerie de pierre sera préservée dans son intégrité ; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

L'ordonnement des baies doit être respecté (telle que la proportion des ouvertures, en général plus hautes que larges, l'alignement des baies de fenêtres, les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal),

La composition des bois des « pans de bois » (ou « colombages ») doit être respectée ;

### **Les menuiseries.**

Les menuiseries des fenêtres sont découpées en carreaux, en général 6 ou 8 par baies, plus hauts que larges, cette disposition doit être maintenue.

Les volets « contre vents » doivent être maintenus s'ils font partie de la construction d'origine. Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, il sera tenu compte de l'ordonnement de la façade.

### **TOITURES**

#### **La couverture.**

La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées. Le matériau originel de couverture (en général, tuile galbée de couleur rouge ou rouge vieilli) doit être respecté, ou restauré. Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve que leur superficie totale soit inférieure à 1/3 de la surface du pan de la toiture.

La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles repérés dès lors que cela porte atteinte à l'aspect de l'édifice par rapport à ses proportions d'origine (bâti généralement plus large que haut).

### **DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES et extension des constructions existantes (en dehors des annexes de moins de 30m²)**

#### **Règles générales**

L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée 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.

**Les volumes doivent être simples, traditionnels** (forme cubique du volume sous toiture et angles droits) et respecter la topographie c'est-à-dire **s'adapter au terrain et non l'inverse**.

#### **FACADES**

La maçonnerie doit être enduite (pas de matériau destiné à être recouvert laissé apparent).

Les encadrements en pierre, en bois, les colombages en bois sont autorisés.

Les ouvertures seront majoritairement plus hautes que larges aux étages.

La moitié des ouvertures devront recevoir des volets battants (porte d'entrée et de garage non comptées).

### **TOITURES**

#### **La couverture.**

La couverture doit être en tuiles à dominante rouge ou rouge vieilli (non compris surfaces dédiées au développement des énergies renouvelables de type : photovoltaïque, solaire).

La pente de toit recouverte de tuiles devra être comprise entre 35 et 40%. Des pentes différentes pourront être admises pour raisons architecturales par exemple pour des volumes de jonctions de petites dimensions.

#### **La charpente**

Les éléments de charpente, bandeaux, lambris, avant toit, volets, boiseries, colombages doivent être en bois

### **COULEURS**

Le parement doit présenter un aspect majoritairement de couleur blanche.

Les éléments de charpente, bandeaux, lambris, avant toit, volets, boiseries, colombages peints en rouge basque, ou vert. RAL rouge 3003 ou 3011 ou 3013, vert 6002 ou 6005.

Les volets roulants seront de la couleur de la charpente.  
Menuiseries de fenêtres (ouvrantes et dormantes) doivent être blanches ou gris clair.  
La porte d'entrée doit être dans le ton de la charpente ou brun foncé ou des menuiseries si elle comprend des volets battants extérieurs.  
Les extensions devront être dans des coloris identiques au bâti objet de l'extension.

### **Dispositions particulières**

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et les hangars dont l'architecture ne s'apparente pas à l'aspect du bâti traditionnel, notamment par l'apport de bardage en bois en façades.

L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Des dispositions particulières peuvent être admises pour les vérandas. Elles devront toutefois être en cohérence avec le volume de la maison et une harmonie avec celle-ci sera recherchée.

### **CLOTURES**

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est 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.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction principale sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

#### **- clôtures en limites séparatives :**

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1,60 mètre.

- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage, posée sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,20m. Les clôtures peuvent être autorisées avec un trois fils ou un grillage à large maille.

#### **- clôtures sur l'espace public peuvent être autorisées :**

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,40 mètre de haut.

- murs pleins, qui doivent être enduits dans un ton blanc, ou avec un parement en imitation pierre ne peuvent excéder 1,60 mètre de haut
- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage, les clôtures peuvent être autorisées avec un trois fils ou un grillage à large maille.
- murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublés d'un rideau végétal. Le mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,80 mètre sera surmonté d'une grille ou d'un grillage. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,60 mètre
- murs en pierre
- clôture en pierre levée

Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à celle autorisée.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures (en dehors des murs) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des bardages bois, etc... Les clôtures peuvent être autorisées avec un trois fils ou un grillage à large maille.

**Les haies mono spécifiques sont interdites**, elles devront présenter des essences végétales variées pour éviter des effets uniformes. Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/lesrisques/risques-par-pollen>.

### **CLOTURES en dehors des habitations**

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique. Les constructions ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 10m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,50 mètre. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques. Les clôtures sont constituées de piquets et grillages.

### **DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS AGRICOLES en dehors des habitations et extension des constructions existantes à usage d'habitation et des annexes à l'habitation**

**En dehors des ouvrages techniques spécifiques** (silos, serres, tunnel...), les volumes doivent être simples, traditionnels (forme cubique du volume sous toiture et angles droits). Dans tous les cas, les constructions et installations doivent respecter la topographie c'est-à-dire **s'adapter au terrain et non l'inverse**.

### **FACADES**

~~Les façades seront majoritairement blanches.~~ Les façades seront de couleur blanche, rouge basque ou verte (RAL rouge 3003 ou 3011 ou 3013, vert 6002 ou 6005). Les soubassements seront gris ou blancs. Peuvent être admis pour les constructions et les hangars des bardages en bois en façades.

L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 10 du règlement des zones A. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

### **ARTICLE 10 – A –**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, photovoltaïques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront ~~être intégrés à la pente du toit~~ **assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant.**

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 14 du règlement des zones A. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

### **ARTICLE 14 – A –**

#### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **1 - Eau –**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **2 - Assainissement -**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Le déversement des eaux de vidanges et eaux des piscines est interdit dans le réseau d'eaux usées. Si le réseau collectif n'existe pas, l'assainissement autonome est admis sous réserve de démontrer l'aptitude des sols. De plus, les autorisations concernant les **extensions des constructions existantes, les annexes, ainsi que les divisions foncières**, sont conditionnées à une installation existante sur l'unité foncière n'ayant pas d'impact sanitaire ou environnemental. Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

### 3 - Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité compétente. Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

~~Tout projet doit être conforme au schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales approuvé s'il existe. A défaut de ce document le projet devra limiter le débit à l'exutoire à 3l/s/ha maximum en prenant la pluie de référence trentennale.~~

~~Un dispositif commun de rétention des eaux pluviales doit être prévu pour tout projet d'aménagement d'ensemble afin de palier à l'imperméabilisation des terrains.~~

~~Toute zone nouvellement aménagée et permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules, doit être équipée d'un déboureur/déshuileur, installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.~~

Les équipements de récupération des eaux pluviales doivent être conçus ou gérés pour éviter la prolifération des moustiques vecteurs de maladies.

#### Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écêtement de la pluie de 44mm/m<sup>2</sup> imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de 40 m<sup>2</sup> par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'État ou les collectivités territoriales.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écêtement de la pluie de 44 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha appliqué à la surface concernée.

#### Dimensionnement des ouvrages de rétention :

<b>SURFACE IMPERMÉABILISÉE</b>	<b>SURFACE SEMI-PERMÉABLE</b>	<b>SURFACE PERMÉABLE OU INFILTRÉE</b>
Toiture, voirie, toiture errasse, parking, trottoir, piste cyclable, piscine, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie, etc.), terrasse bois lames ajourées sur sol nu, espace géré par une solution compensatoire indépendante
<b>Coefficient d'apport = 1</b>	<b>Coefficient d'apport = 0,5</b>	<b>Coefficient d'apport = 0</b>

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- Volume bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée du projet (m<sup>2</sup>) x 0,044
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (ha) x 3

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> :

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1500 m<sup>2</sup>, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 44mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur / limiteur de débit approuvé par les services techniques de la CAPB. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 10 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écroulement :

Pour toute nouvelle construction, le raccordement direct des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop plein vers l'extérieur de l'unité foncière. Les eaux de trop-plein devront être gérées par débordement sur la parcelle du projet, sans porter atteinte aux propriétés riveraines ou aux voies publiques.

Tout raccordement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Renvoi des eaux de ruissellement :

Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). À noter que pour le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires.

Préconisations :

Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).

## LES MODIFICATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT DE LA ZONE N

Les articles 4, 5, 7, 9 et 14 du règlement des zones N sont modifiés.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 4 du règlement des zones A. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

### **ARTICLE 4 – N – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m à partir de l'alignement de la voie publique ou privée

**Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins 10 m à partir des berges** est imposée.

#### Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

Toute construction nouvelle devra présenter un niveau de seuil d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm du niveau d'assise.

Toute nouvelle construction en dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental).

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité),
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle-ci,
- Pour les ouvrages nécessaires au service public,
- Pour les distances de recul le long des voies départementales et de l'autoroute qui s'appliqueront conformément à la réglementation en vigueur.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 5 du règlement des zones A. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

### **ARTICLE 5 – N – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter **à une distance minimale de 3m** de la limite séparative  
Les constructions à usage **d'habitation** peuvent être implantées **en limite** ou **à une distance minimale de 3m** de la limite séparative

~~Le long des cours d'eau, une marge de recul d'au moins 10 m à partir des berges est imposée, et au moins 50m pour les bâtiments d'élevage (autorisés à l'article 2) selon la réglementation afférente qui peut porter la distance à 100m notamment.~~

#### Construction à proximité de cours d'eau :

Toute construction à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 10 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau, et au moins 50m pour les bâtiments d'élevage (autorisés à l'article 2) selon la réglementation afférente qui peut porter la distance à 100m notamment.

#### Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

Toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils situés, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone.

Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour :

- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- les reconstructions à l'identique,
- les ouvrages nécessaires au service public,
- les serres, tunnels ou cabanons pour maraîchage et élevage.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 7 du règlement des zones 1AU. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

#### **ARTICLE 7 – N – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle, excepté lorsque ces constructions sont autorisées (cf articles 1 et 2) pour :

- **L'extension des constructions existantes à usage d'habitation** limitées à **30% de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU, dans la limite de **50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire**.
- **L'annexe** à l'habitation (garage, abri de jardin, local technique, pool house, etc... dans la limite de **50m<sup>2</sup> de d'emprise au sol** totale de ces annexes sur l'unité foncière et située **à moins de 20m 25m de l'habitation existante**.

Les piscines ne sont pas comprises dans ce calcul de l'emprise au sol.

La surface maximale des piscines non couverte est de 50m<sup>2</sup>.

Pour le logement de l'exploitant agricole nécessaire à l'exploitation les extensions et annexes sont autorisées dans la limite des autres articles du présent règlement

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 8 du règlement des zones UE. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

#### **ARTICLE 8 – N – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**La hauteur maximale des constructions est limitée (dans les conditions de l'article 2) :**

- **Extension à l'habitation** limitée à 7,00 mètres au faitage,
- **Annexe à l'habitation** limitée à une hauteur de ~~3m50~~ **4m** au faitage
- **Bâtiment neuf d'exploitation agricole** limité **à une hauteur de 3m00 à l'égout**

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour :

- Les constructions d'ouvrages d'intérêt général,
- Pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dont la hauteur serait supérieure à 7m00 et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de cette construction existante.

En secteur Ns la hauteur maximale est de 3m00.

<b>Résumé</b>			
<b>Autorisé sous conditions article 2</b>	<b>N</b>	<b>Nbd</b>	<b>Ns</b>
Extension habitation	7m faitage	7m faitage	
Annexe habitation	<del>3m50</del> 4m faitage		
Equipement collectif intérêt général			
Sports Loisirs			3m
Artisanat			
Bâti agricole	3m égout		

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 9 du règlement des zones A. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

#### **ARTICLE 9 – N –**

##### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS**

*L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée 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, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).*

Les dispositions suivantes ne concernent ni les annexes, ni les équipements d'intérêt collectif et services publics

##### **DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

*(immeubles repérés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme)*

##### **Règles générales**

La démolition totale ou partielle des immeubles identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, pourra être refusée ou faire l'objet de prescriptions de nature à atteindre les objectifs de protection, restauration, mise en valeur ou requalification.

##### **FACADES**

**Le parement** (face extérieure d'un mur)

La maçonnerie doit être enduite (pas de matériau destiné à être recouvert laissé apparent).

La maçonnerie de remplissage entre les pans de bois doit être enduite.

Les façades enduites seront de couleur blanche (hormis encadrements, chainages, colombages)

La maçonnerie de pierre sera préservée dans son intégrité ; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

L'ordonnancement des baies doit être respecté (telle que la proportion des ouvertures, en général plus hautes que larges, l'alignement des baies de fenêtres, les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal),

La composition des bois des « pans de bois » (ou « colombages ») doit être respectée ;

##### **Les menuiseries.**

Les menuiseries des fenêtres sont découpées en carreaux, en général 6 ou 8 par baies, plus hauts que larges, cette disposition doit être maintenue.

Les volets « contre vents » doivent être maintenus s'ils font partie de la construction d'origine. Les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade.

### **TOITURES**

#### **La couverture.**

La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées. Le matériau originel de couverture (en général, tuile galbée de couleur rouge ou rouge vieilli) doit être respecté, ou restauré. Les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve que leur superficie totale soit inférieure à 1/3 de la surface du pan de la toiture.

La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles repérés dès lors que cela porte atteinte à l'aspect de l'édifice par rapport à ses proportions d'origine (bâti généralement plus large que haut).

### **DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES et extension des constructions existantes (en dehors des annexes de moins de 30m²)**

#### **Règles générales**

L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée 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.

**Les volumes doivent être simples, traditionnels** (forme cubique du volume sous toiture et angles droits) et respecter la topographie c'est-à-dire **s'adapter au terrain et non l'inverse**.

#### **FACADES**

La maçonnerie doit être enduite (pas de matériau destiné à être recouvert laissé apparent).

Les encadrements en pierre, en bois, les colombages en bois sont autorisés.

Les ouvertures seront majoritairement plus hautes que larges aux étages.

La moitié des ouvertures devront recevoir des volets battants (porte d'entrée et de garage non comptées).

### **TOITURES**

#### **La couverture.**

La couverture doit être en tuiles à dominante rouge ou rouge vieilli (non compris surfaces dédiées au développement des énergies renouvelables de type : photovoltaïque, solaire).

La pente de toit recouverte de tuiles devra être comprise entre 35 et 40%. Des pentes différentes pourront être admises pour raisons architecturales par exemple pour des volumes de jonctions de petites dimensions.

#### **La charpente**

Les éléments de charpente, bandeaux, lambris, avant toit, volets, boiseries, colombages doivent être en bois

### **COULEURS**

Le parement doit présenter un aspect majoritairement de couleur blanche.

Les éléments de charpente, bandeaux, lambris, avant toit, volets, boiseries, colombages peints en rouge basque, ou vert. RAL rouge 3003 ou 3011 ou 3013, vert 6002 ou 6005.

Les volets roulants seront de la couleur de la charpente.

Menuiseries de fenêtres (ouvrantes et dormantes) doivent être blanches ou gris clair.

La porte d'entrée doit être dans le ton de la charpente ou brun foncé ou des menuiseries si elle comprend des volets battants extérieurs.

Les extensions devront être dans des coloris identiques au bâti objet de l'extension.

#### **Dispositions particulières**

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et les hangars dont l'architecture ne s'apparente pas à l'aspect du bâti traditionnel, notamment par l'apport de bardage en bois en façades.

L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Des dispositions particulières peuvent être admises pour les vérandas. Elles devront toutefois être en cohérence avec le volume de la maison et une harmonie avec celle-ci sera recherchée.

## **CLOTURES**

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est 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.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction principale sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

### **- clôtures en limites séparatives :**

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1,60 mètre.

- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage, posées sur un soubassement d'une hauteur maximale de 0,20m. Les clôtures peuvent être autorisées avec un trois fils ou un grillage à large maille.

### **- clôtures sur l'espace public peuvent être autorisées :**

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,40 mètre de haut.

- murs pleins, qui doivent être enduits dans un ton blanc, ou avec un parement en imitation pierre ne peuvent excéder 1,60 mètre de haut
- clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage. Les clôtures peuvent être autorisées avec un trois fils ou un grillage à large maille.
- murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublés d'un rideau végétal. Le mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 0,80 mètre sera surmonté d'une grille ou d'un grillage. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,60 mètre
- murs en pierre
- clôtures en pierre levée

Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à celle autorisée.

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les clôtures (en dehors des murs) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des bardages bois, etc...

**Les haies mono spécifiques sont interdites**, elles devront présenter des essences végétales variées pour éviter des effets uniformes. Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/lesrisques/risques-par-pollen>.

## **CLOTURES en dehors des habitations**

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique. Les constructions ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 10m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,50 mètre. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques. Les clôtures sont constituées de piquets et grillages.

**DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS AGRICOLES** en dehors des habitations et extension des constructions existantes à usage d'habitation et des annexes à l'habitation

**En dehors des ouvrages techniques spécifiques** (silos, tunnel...), les volumes doivent être simples, traditionnels (forme cubique du volume sous toiture et angles droits). Dans tous les cas, les constructions et installations doivent respecter la topographie c'est-à-dire **s'adapter au terrain et non l'inverse**.

#### **FACADES**

~~Les façades seront majoritairement blanches.~~ Les façades seront de couleur blanche, rouge basque ou verte (RAL rouge 3003 ou 3011 ou 3013, vert 6002 ou 6005). Les soubassements seront gris ou blancs. Peuvent être admis pour les constructions et les hangars des bardages en bois en façades. L'utilisation des matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable doivent assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 10 du règlement des zones 1AU. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

#### **ARTICLE 10 – N – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La pose des antennes paraboliques, les panneaux solaires, photovoltaïques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut être autorisée, cependant l'installation pourra être refusée si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les ouvrages techniques doivent être discrets en façade. Dans le cas de pose sur toiture ceux-ci devront ~~être intégrés à la pente du toit~~ assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 14 du règlement des zones A. Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

#### **ARTICLE 14 – N – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **1 - Eau –**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **2 - Assainissement -**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Le déversement des eaux de vidanges et eaux des piscines est interdit dans le réseau d'eaux usées. Si le réseau collectif n'existe pas, l'assainissement autonome est admis sous réserve de démontrer l'aptitude des sols. De plus, les autorisations concernant les **extensions des constructions existantes, les annexes, ainsi que les divisions foncières**, sont conditionnées à une installation existante sur l'unité foncière n'ayant pas d'impact sanitaire ou environnemental. Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement au réseau public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

##### **3 - Eaux pluviales -**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité compétente. Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

~~Tout projet doit être conforme au schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales approuvé s'il existe. A défaut de ce document le projet devra limiter le débit à l'exutoire à 3l/s/ha maximum en prenant la pluie de référence trentennale.~~

~~Un dispositif commun de rétention des eaux pluviales doit être prévu pour tout projet d'aménagement d'ensemble afin de pallier à l'imperméabilisation des terrains.~~

~~Toute zone nouvellement aménagée et permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules, doit être équipée d'un débourbeur/déshuileur, installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.~~

Les équipements de récupération des eaux pluviales doivent être conçus ou gérés pour éviter la prolifération des moustiques vecteurs de maladies.

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44mm/m<sup>2</sup> imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de 40 m<sup>2</sup> par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

L'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'État ou les collectivités territoriales.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 44 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha appliqué à la surface concernée.

Dimensionnement des ouvrages de rétention :

<b>SURFACE IMPERMÉABILISÉE</b>	<b>SURFACE SEMI-PERMÉABLE</b>	<b>SURFACE PERMÉABLE OU INFILTRÉE</b>
Toiture, voirie, toiture errasse, parking, trottoir, piste cyclable, piscine, bassin à ciel ouvert, noues, tuile, asphalte, béton, dallage	Toiture végétalisée, evergreen ou autre solution favorisant l'infiltration, voirie en gravillons, cailloux	Espace naturel ou végétalisé (pelouse, espace boisé, prairie, etc.), terrasse bois lames ajourées sur sol nu, espace géré par une solution compensatoire indépendante
<b>Coefficient d'apport = 1</b>	<b>Coefficient d'apport = 0,5</b>	<b>Coefficient d'apport = 0</b>

Le dimensionnement du bassin de rétention et du débit de fuite seront calculés par les formules suivantes :

- Volume bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée du projet (m<sup>2</sup>) x 0,044
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (ha) x 3

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> :

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1500 m<sup>2</sup>, il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 44mm.

Les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur / limiteur de débit approuvé par les services techniques de la CAPB. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 10 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Mise en place de trop-plein sur les ouvrages d'écrêtement :

Pour toute nouvelle construction, le raccordement direct des trop-pleins de bassin de rétention sur un collecteur unitaire ou pluvial est interdit. Un ouvrage de rétention ou d'infiltration de surface ne doit posséder aucun trop plein vers l'extérieur de l'unité foncière. Les eaux de trop-plein devront être gérées par débordement sur la parcelle du projet, sans porter atteinte aux propriétés riveraines ou aux voies publiques.

Tout raccordement de nappe notamment de parking souterrain sur un réseau unitaire raccordé à une station de traitement est interdit.

Renvoi des eaux de ruissellement :

Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). À noter que pour le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires.

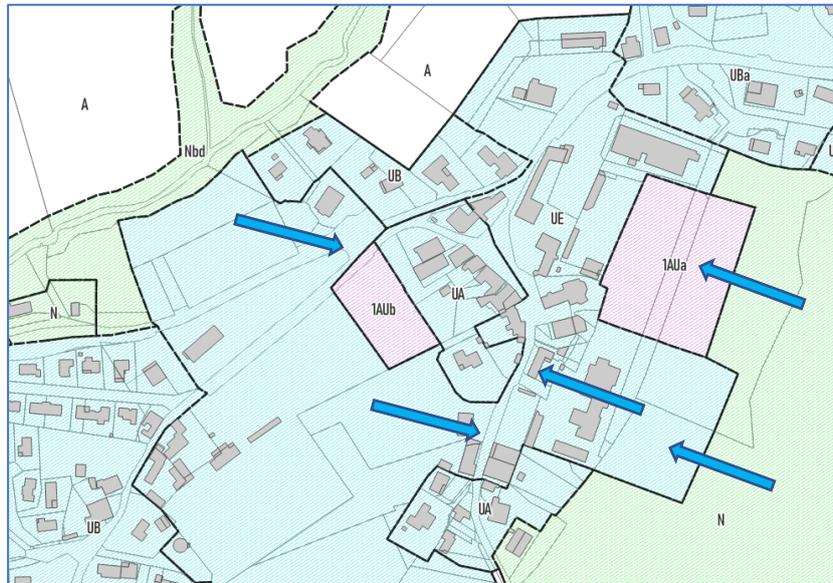
Préconisations :

Tout bassin de rétention non étanche (permettant l'infiltration d'une partie des eaux), respectera un recul de 3 m vis-à-vis des systèmes d'assainissement individuel et devra impérativement être implanté en aval hydraulique du dispositif ANC. L'étude devra démontrer la déconnexion des deux systèmes. De même, tout bassin de rétention non étanche respectera un recul de 5 m vis-à-vis des constructions. Enfin, ce type d'ouvrage ne devra pas créer de désordre sur les terrains en aval immédiat (parcelles riveraines, voirie publique).

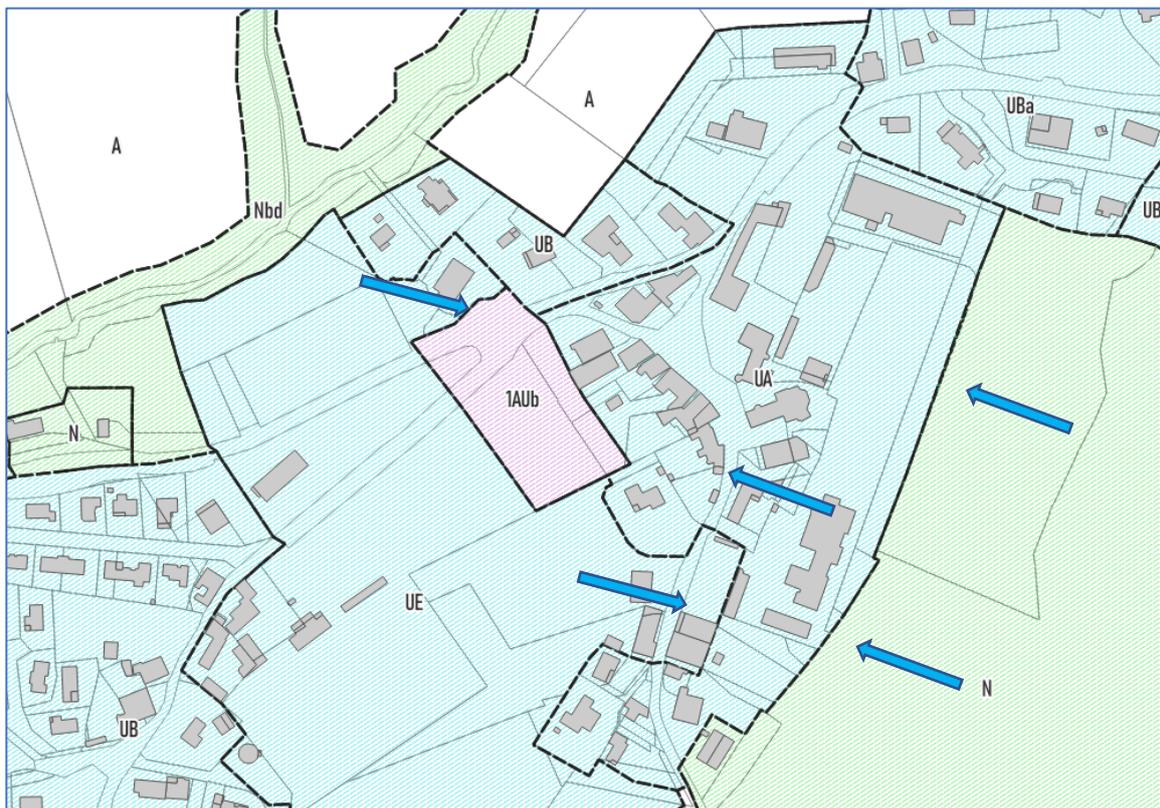
# LES MODIFICATIONS À APPORTER AU DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE

## LES MODIFICATIONS À APPORTER AU ZONAGE EN CENTRE-BOURG

Extrait du document graphique actuellement en vigueur

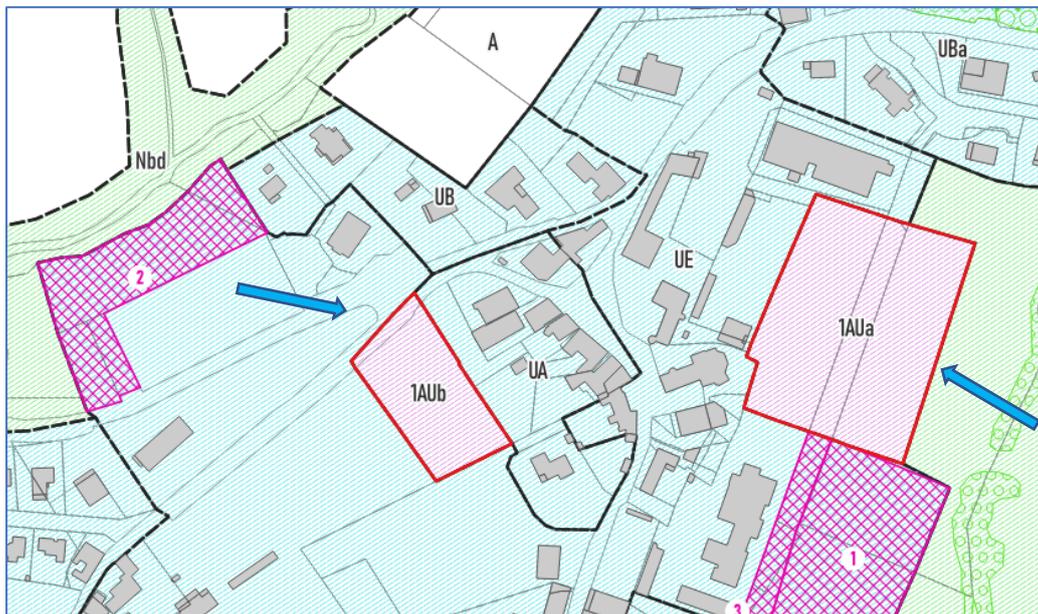


Extrait du document graphique tel qu'il est proposé de le modifier (changements à apporter au zonage localisés par des flèches bleues)



## LES MODIFICATIONS À APPORTER AUX PRESCRIPTIONS SURFACIQUES EN CENTRE-BOURG

Extrait du document graphique actuellement en vigueur



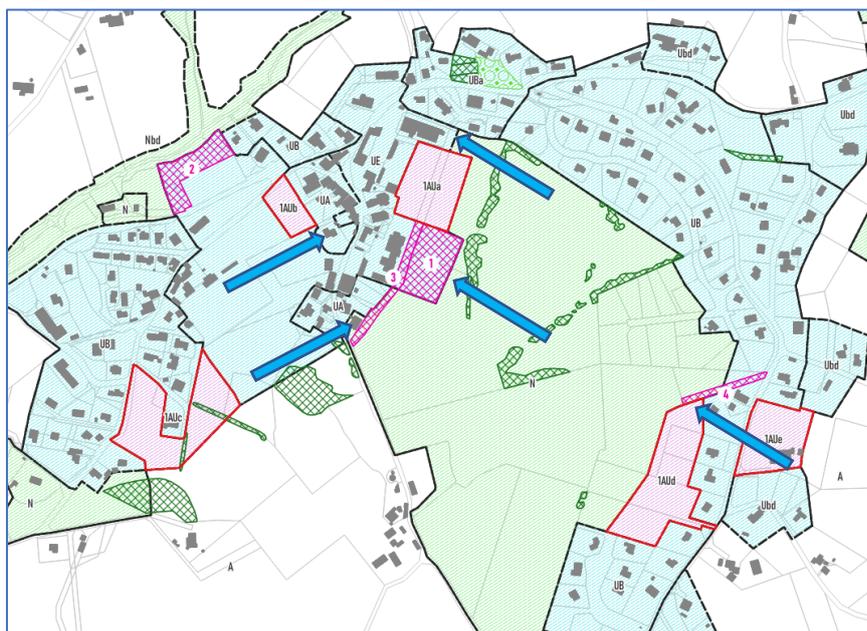
Extrait du document graphique tel qu'il est proposé de le modifier (changements à apporter sur les prescriptions surfaciques localisés par des flèches bleues



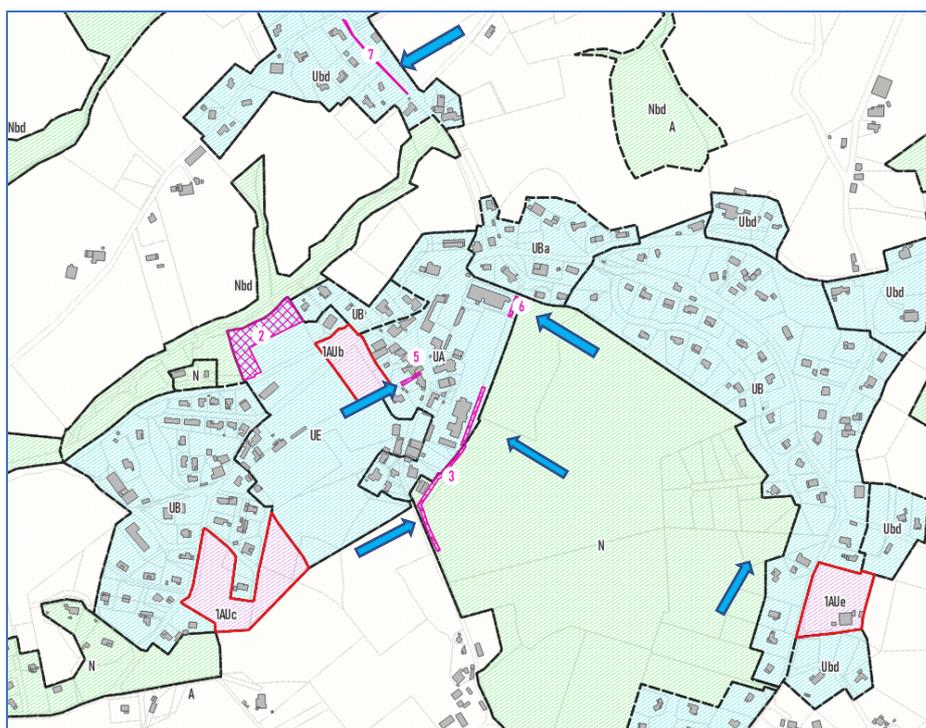
## LES MODIFICATIONS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Suppressions barrées en rouge, modifications surlignées en jaune, ajouts en bleu

N°	Destination	Motif suppression / modification / ajout
1	<del>Extension de l'école</del>	Projet d'extension de l'école réalisé sur un autre secteur
3	Création d'un accès de <del>10m</del> 5m de plateforme	Initialement prévu pour les accès véhicules, a désormais vocation à devenir un cheminement doux
4	<del>Création d'un accès de 10m de plateforme</del>	ER obsolète
5	Démolition d'une annexe du bar-restaurant Chez Bixente pour la création d'un cheminement doux	Démolition permettant de créer un cheminement doux entre le centre-bourg et les OAP « Bourg-stade » et « stade », la plaine des sports, ainsi que les quartiers résidentiels à l'ouest
6	Création d'un accès de 5m de plateforme	Aménagement d'un cheminement doux autour de la résidence Arbodi
7	Création d'une voie verte	Aménagement d'une voie verte entre Eihartzea et le chemin de Beterbide



Extrait du document graphique actuellement en vigueur



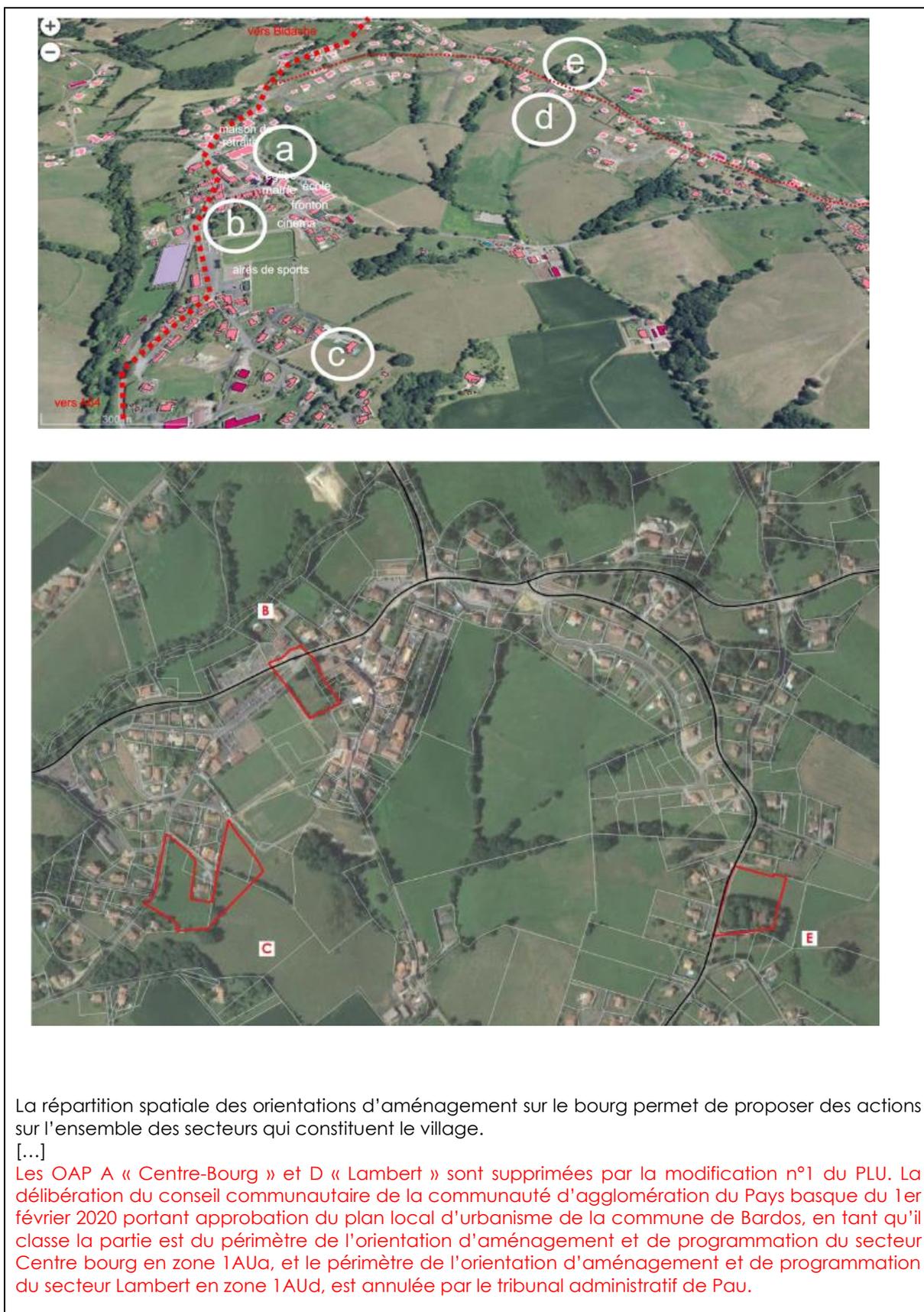
Extrait du document graphique modifié

## LES MODIFICATIONS À APPORTER AUX OAP

La carte de « Situation des orientations d'aménagement et de programmation OAP sur le territoire » est mise à jour.



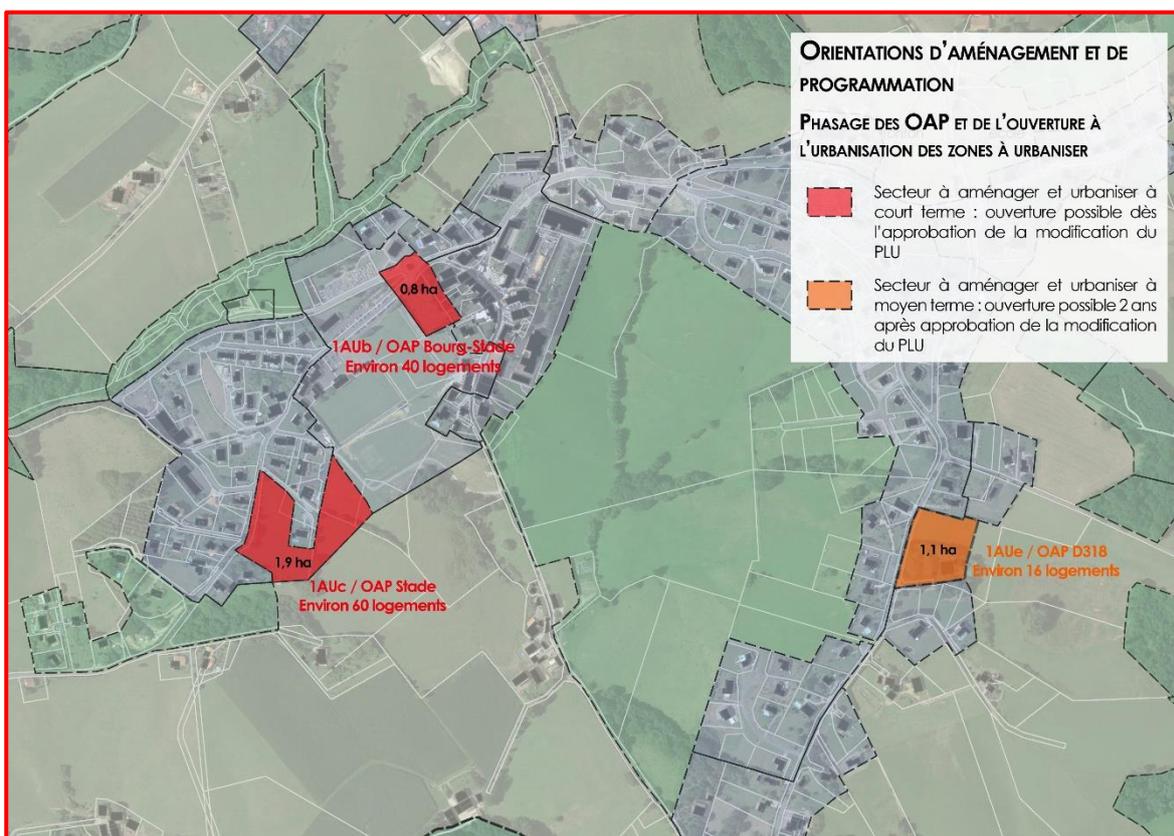
La carte de « Situation des orientations d'aménagement et de programmation OAP sur le bourg » est mise à jour.



L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et la carte ci-dessous sont ajoutés à la suite de la carte de « Situation des orientations d'aménagement et de programmation des OAP sur le bourg ».

### **Échéancier d'ouverture à l'urbanisation**

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	SURFACE (en ha)	VOCATION PRINCIPALE	PROJET DE ZONAGE	DENSITÉ BRUTE RECHERCHÉE (en logt/ha)	NOMBRE DE LOGEMENTS ESTIMATIF	ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION		
<b>BOURG STADE</b>	0,8	Habitat	1AUb	≈ 50	≈ 40	<b>Court terme</b> : dès l'approbation de la modification du PLU		
<b>STADE</b>	1,9	Habitat	1AUc	≈ 32	≈ 60	<b>Court terme</b> : dès l'approbation de la modification du PLU		
							Est	0,5
							SUD	0,4
	OUEST	1,1						
<b>D318</b>	1,1	Habitat	1AUe	≈ 15	≈ 16	<b>Moyen terme</b> : 2 ans après approbation de la modification du PLU		
<b>TOTAL</b>	<b>3,8 ha concernés par les OAP</b>				<b>≈ 132</b>			



## LA SUPPRESSION DES OAP A « CENTRE-BOURG » ET D « LAMBERT »

Les sections consacrées aux OAP A « Centre-bourg » et D « Lambert » sont supprimées du document. Les secteurs sont supprimés de la carte de situation des OAP ainsi que du document graphique de zonage.

## LA MISE À JOUR DE L'OAP B « BOURG-STADE »

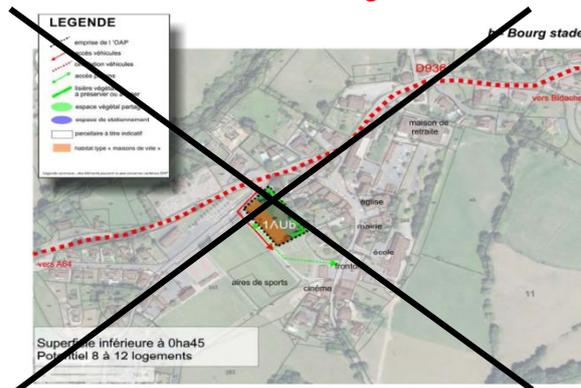
Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

Les modifications suivantes sont apportées au contexte de l'OAP B.

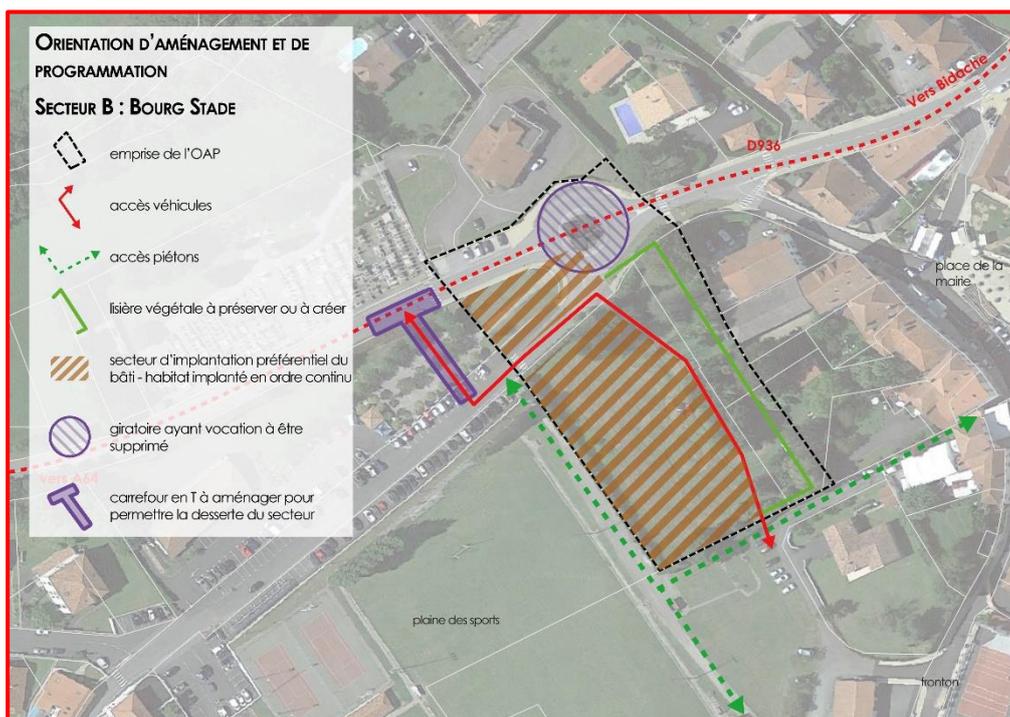
Secteur 1AUB :

Le site est situé en entrée de village depuis la voie principale venant de l'A64 puis d'Urt. Il se trouve calé entre les équipements sportifs et le centre du bourg très dense.

**Le programme comporte 8 à 12 40 logements sous forme de logements partagés type « maisons de ville » implantés en ordre continu, dont 50% de logement sociaux.**



Nouveau plan de situation proposé :



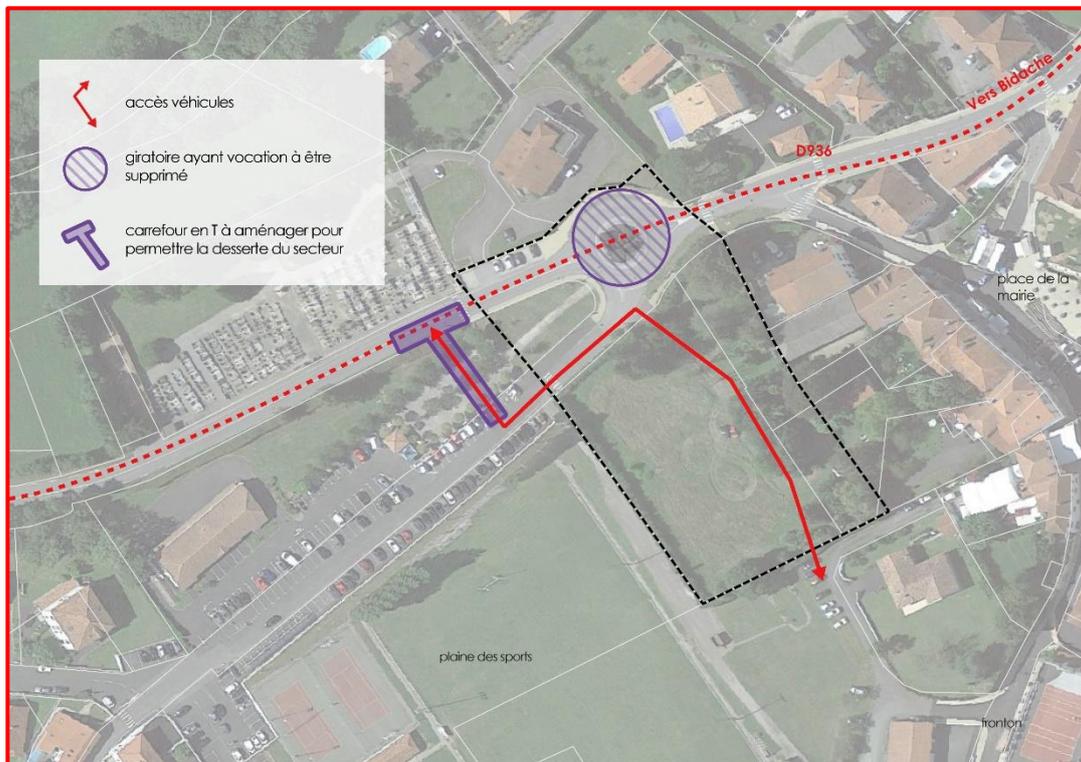
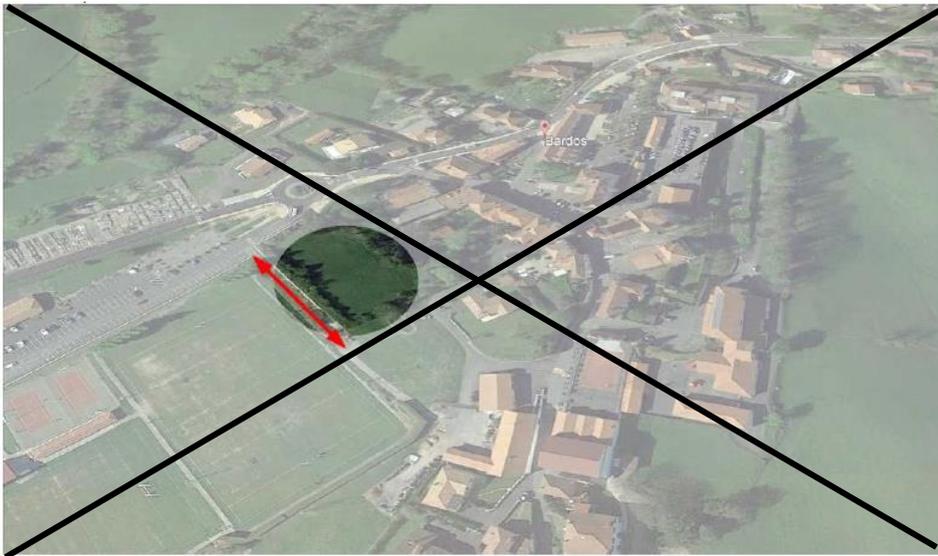
Les modifications suivantes sont apportées aux « Eléments de principe « faire avec » » de l'OAP B.

**Eléments pratiques « faire avec » :**

Le site est bordé par une voirie existante sous forme d'impasse pour les véhicules.

~~Les liens avec le village se feront à pied, la voirie utilisée comme elle existe aujourd'hui, les possibilités de prolongements ou de bouclage s'avérant impossibles à réaliser.~~

Les liens avec le village se feront à pied. Le site sera desservi par une nouvelle voie qui le traverse de part en part. Celle-ci permettra de réaliser le bouclage entre la D936 et le bourg, grâce à un nouveau carrefour en T à aménager, envisager à long terme.



Les modifications suivantes sont apportées aux principes généraux de l'aménagement de l'OAP B.

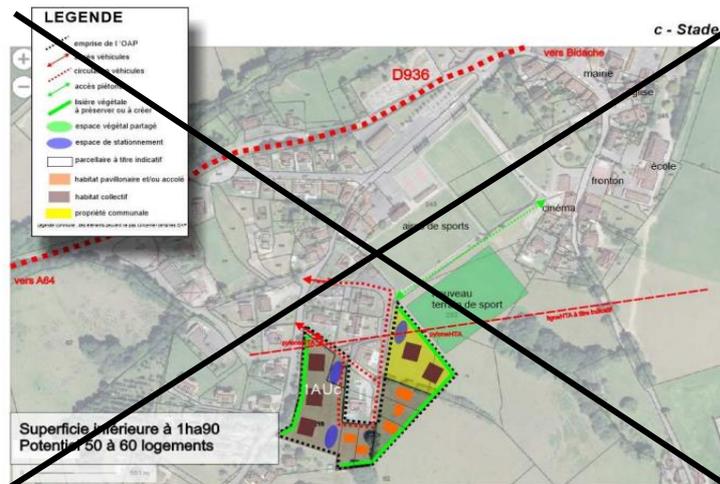
	<b>Principes de compatibilité stricte</b>	<b>Principes de compatibilité souples</b>
<b>Habitat</b> et autres destinations	<b>8 à 12 40 logements sous forme de logements partagés type « maisons de ville » implantés en ordre continu, dont à minima 50% de logements sociaux, parmi lesquels au moins la moitié sont des logements locatifs sociaux.</b> Des logements <del>principalement</del> sous forme de « maisons de ville » <b>implantés en ordre continu</b> disposant en cœur d'îlot d'espaces verts, de jardins. Le cœur d'îlot est volontairement maintenu végétalisé, les habitations implantées en alignement de la voie afin de créer cette croute urbaine caractérisant le centre bourg.	Les logements peuvent également être utilisés sous forme groupée, pour deux logements par exemple dans le cadre de la mixité sociale de manière à accueillir des personnes seules (âgées par exemple, pouvant ainsi habiter dans le bourg, à proximité des services.
<b>Accès</b> <b>Déplacements</b> <b>Stationnements</b>	La voirie de desserte longe <del>traverse</del> le site <b>du nord au sud</b> et sert également à la circulation en lien avec les équipements sportifs <b>et publics à proximité</b> . Des aires de stationnement à proximité pourront bénéficier aux habitants (parking de midi, visiteurs) dès lors que cette utilisation se situera en dehors des moments d'usage par les équipements sportifs. Ce qui permet de les mutualiser. <del>Les habitations auront des stationnements personnels situés au niveau de la voie d'accès, en dessous de la maison de ville du fait de la topographie.</del>	<b>Le giratoire ayant vocation à être supprimé à moyen terme, un nouvel accès sur la D936 à l'ouest du secteur sera aménagé.</b> Les déplacements doux pourront utiliser les cheminements internes au bourg pour rejoindre le fronton, le cinéma notamment, en dehors des voies réservées aux véhicules. Les constructions devront présenter un aspect de façade plus haut que large permettant de visualiser les unités bâties individuellement pour éviter des effets de barres qui, si elles peuvent être supportées au niveau de la Place, nuiraient ici à la perception générale.
<b>Réseaux</b>	Raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif	
<b>Patrimoine</b> <b>Paysage</b> <b>Environnement</b>	L'esprit du bourg s'exprime ici par un bâti pratiquement continu dans l'esprit de la face opposée du même îlot face à l'église Le paysage végétal de l'intérieur de l'îlot doit être préservé. Il confère un effet végétal perceptible depuis l'espace public et un cadre de vie à valoriser. Il s'agit d'une opération de logements permettant de retrouver des gabarits, des volumes, en continuité afin de marquer l'entrée de ville par une forme urbaine dense, complétant ainsi celle existant sur la Place devant la Mairie. L'attention est attirée sur le fait que le terrain se situe dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable lthurriagua, indiqué sur le plan de zonage. Le terrain est impacté sur sa frange Nord par la zone de bruit de la RD936 (catégorie 4).	La situation du terrain du fait de la topographie permet également de créer des stationnements invisibles pour la plupart, intégrés dans le terrain, tout en favorisant ainsi la hauteur plutôt que l'étalement d'une construction.

## LA MISE À JOUR DE L'OAP C « STADE »

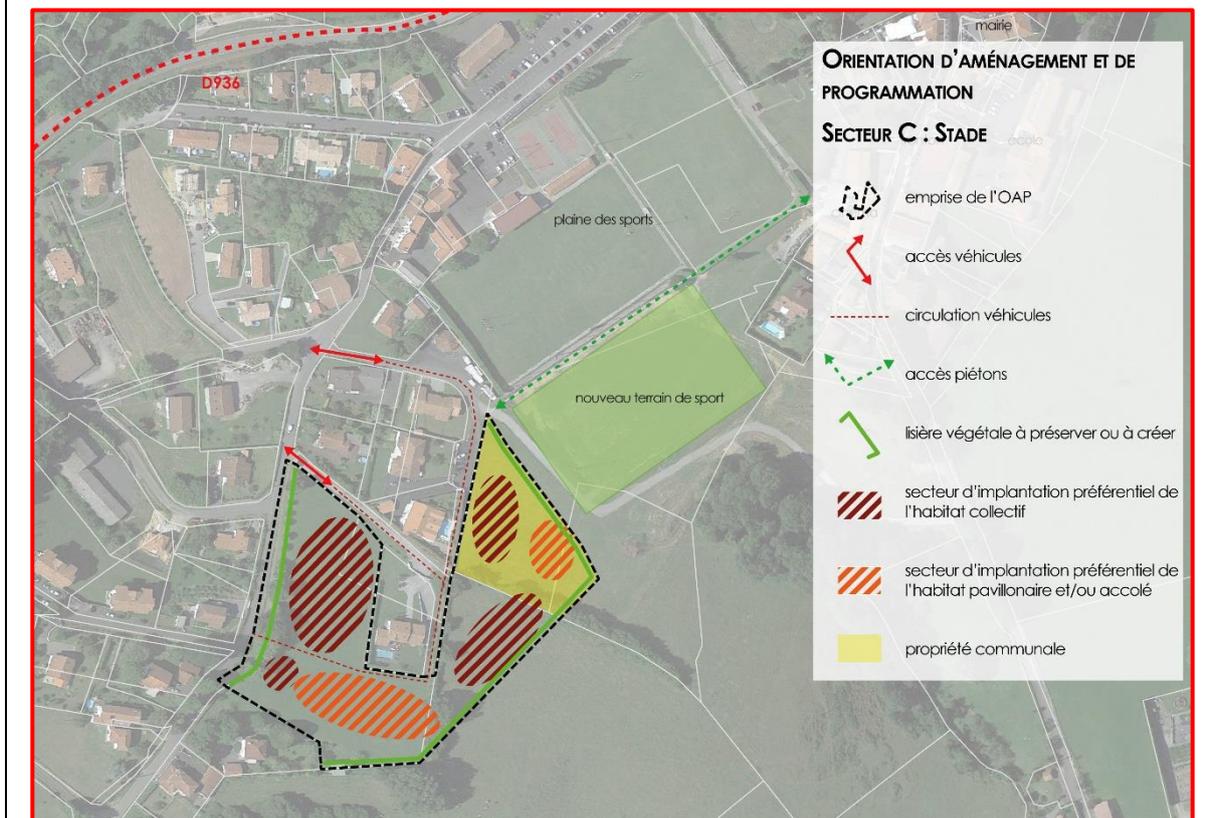
Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

Les modifications suivantes sont apportées au contexte de l'OAP C.

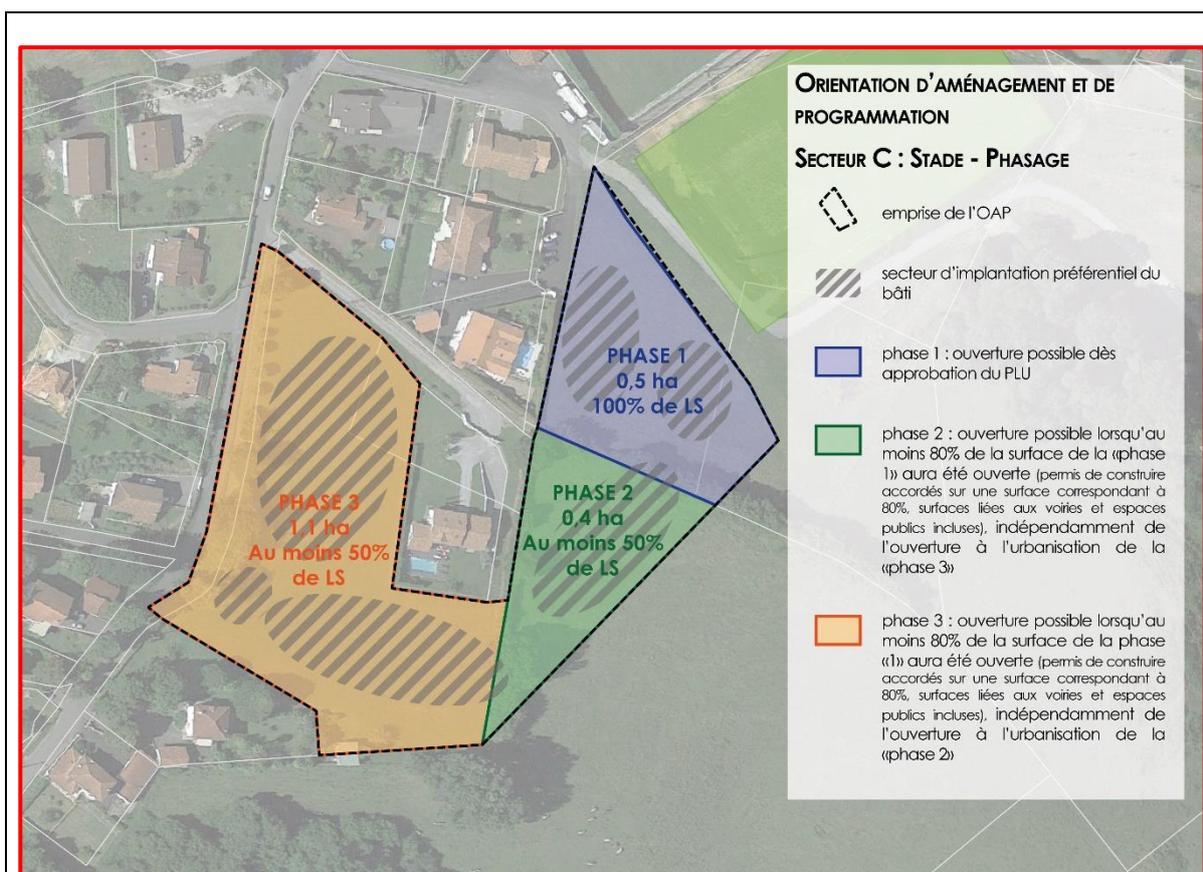
**Le programme comporte 50 à 60 une soixantaine de logements, sous forme de collectifs, mais également de maisons individuelles dont 25% de logements locatifs sociaux (LLS), dont à minima 50% de logement sociaux. La moitié des logements sociaux sont locatifs (LLS). Le terrain communal sera à 100% en logements locatifs (LLS)**



Nouveau plan de situation proposé :



La partie suivante relative au phasage est ajoutée.



### **Phasage**

Le secteur devra être urbanisé selon un principe d'opérations d'aménagement d'ensemble, pouvant être scindées en une opération par phase définie dans les OAP.

Le phasage du secteur est défini selon le schéma ci-dessus. Ce schéma prend en considération les unités foncières du secteur global pour permettre un aménagement concerté entre les propriétaires et cohérent avec le schéma graphique.

L'ouverture à l'urbanisation se réalisera selon le phasage suivant :

- Phase 1 : ouverture possible dès l'approbation du PLU
- Phase 2 et 3 : ouverture lorsqu'au moins 80% de la surface de la phase « 1 » aura été ouverte (permis de construire accordés sur une surface correspondant à 80%, surfaces liées aux voiries et espaces publics incluses) ; Les phases « 2 » et « 3 » peuvent être ouvertes à l'urbanisation indépendamment l'une de l'autre. Sur chacune d'entre elles devront être produits au moins 50% de LS.

Les modifications suivantes sont apportées aux principes généraux de l'aménagement de l'OAP B.

	<b>Principes de compatibilité stricte</b>	<b>Principes de compatibilité souples</b>
<b>Habitat</b> et autres destinations	<p><del>50 à 60</del> <b>une soixantaine de logements, sous forme de collectifs, mais également de maisons individuelles dont 25% de logements locatifs sociaux (LLS), dont à minima 50% de logement sociaux sont locatifs (LLS). Le terrain communal sera à 100% en logements locatifs (LLS). Chaque unité foncière devra compter au moins 50% de LS. Des logements sous forme de maisons individuelles et de collectifs.</b></p> <p>Les logements collectifs, de par leur volumétrie plus importante sont indiqués en lien avec les espaces de sports, ou le long de la voie principale d'accès, non loin des collectifs existants. Les habitations individuelles étant placées sur la frange Sud /Est <b>et au nord-est</b> là où les constructions formeront la limite de l'urbain. Le terrain communal est destiné à une opération de logements collectifs constituée en totalité de logements locatifs sociaux.</p>	<p>Les logements peuvent également être utilisés sous forme groupée, pour deux logements par exemple dans le cadre de la mixité sociale de manière à accueillir des personnes seules (âgées par exemple, pouvant ainsi habiter dans le bourg, à proximité des services.</p>
<b>Accès</b> <b>Déplacements</b> <b>Stationnements</b>	<p>La voirie de desserte utilise un accès dans l'angle du terrain ainsi que par la voirie existante interne au quartier. Des aires de stationnements pour les logements collectifs en dehors de ceux réalisés dans les édifices pourront permettre de réaliser de petites poches de stationnements plutôt qu'une seule importante afin de conserver une échelle de quartier. Des liens piétons pourront être prévus en lien avec les équipements de sports, en direction du village.</p>	<p>Deux accès qui peuvent être traités en sens unique mais sans obligation Il y a volonté de bouclage de la voie pour éviter les effets d'impasses.</p>
<b>Réseaux</b>	<p>Raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement collectif</p>	
<b>Patrimoine</b> <b>Paysage</b> <b>Environnement</b>	<p>Une lisière végétale est à créer sur l'interface entre l'opération et les espaces agricoles au Sud, ainsi que les espaces de sport au Nord dans l'esprit des haies bocagères existantes à proximité. L'attention est attirée sur le fait que le terrain se situe dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable lthurriagua, indiqué sur le plan de zonage. Des pylônes se situent à proximité ainsi qu'une ligne HTA. Une attention particulière sera portée à cette contrainte.</p>	<p>La situation du terrain permet également de créer des stationnements internes au site plutôt que périphériques, pour en diminuer l'impact dans les perspectives éloignées.</p>

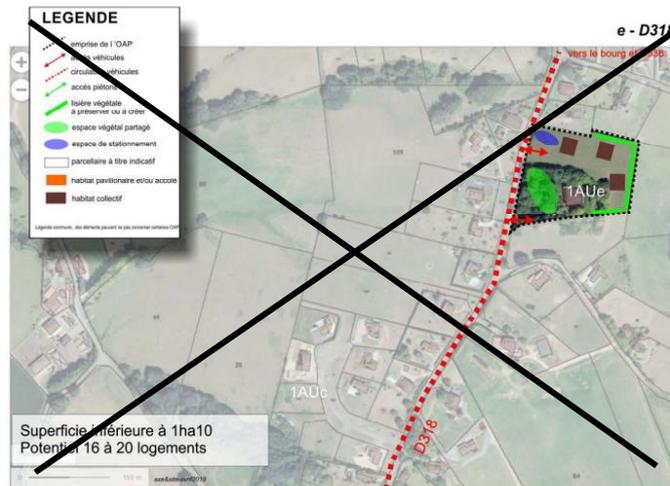
## LA MISE-À-JOUR DE L'OAP E « D318 »

Les indications barrées sont supprimées. Celles inscrites en rouge sont ajoutées.

Les modifications suivantes sont apportées au contexte de l'OAP E.

Face au centre bourg l'urbanisation a été faite au fur et à mesure des constructions sans projet global. En résulte des « dents creuses », des voies en impasses notamment.

Le programme comporte 16 à 20 logements sous forme de collectifs, dont 50% de logements sociaux.



Nouveau plan de situation proposé :

