

Commune de

**BARDOS**



# Plan Local d'Urbanisme

## Dossier de Modification

### A – Rapport de Présentation



Agence Publique de Gestion Locale -Service d'Urbanisme Intercommunal  
Maison des Communes -rue Auguste Renoir - B.P.609 -64006 PAU CÉDEX  
Tél 05.59.90.18.28 -Télécopie 05.59.84.59.47- Courriel : [service.urbanisme@apgl64.fr](mailto:service.urbanisme@apgl64.fr)

# Sommaire

---

1	Objet de la modification .....	2
2	Contenu de la modification .....	3
2.1	Simplification et clarification de la formulation de certaines règles .....	3
2.2	Modification de l'emplacement réservé n°1.....	4
2.3	Modifications apportées à la zone 1AU et à ses conditions d'aménagement.....	6
2.4	Suppression des indications concernant le projet de voie de contournement du bourg .....	8
2.5	Diminution d'une zone UY au profit de la zone A pour permettre le développement d'un siège d'exploitation agricole.....	9
2.6	Modifications apportées aux occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites dans les zones Ub et Uc visant à définir les conditions d'installation des caravanes .....	11
2.7	Modifications apportées en vue de satisfaire aux enjeux du développement durable .....	11
2.8	Adaptation des règles concernant la gestion des eaux usées pour tenir compte de la situation actuelle du réseau collectif.....	11
2.9	Précisions apportées à la réglementation sur la gestion des eaux pluviales dans les zones U ou 1AU pour une meilleure prise en compte des risques.....	12
2.10	Modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites de terrains afin de mieux tenir compte de la situation communale .....	13
2.11	Simplification des règles d'emprise au sol des constructions .....	14
2.12	Modification des règles relatives à l'aspect des constructions pour davantage tenir compte de la situation locale .....	14
2.13	Simplification des règles relatives au stationnement des véhicules.....	14
2.14	Modification des règles relatives à la réalisation d'espaces libres et de plantations.....	15
2.15	Modifications apportées aux documents graphiques.....	15
3	Incidences de la modification sur l'environnement .....	16
3.1	Incidences sur les sols, la faune et la flore .....	16
3.2	Incidences sur l'eau .....	16
3.3	Incidences sur les paysages .....	16
3.4	Autres incidences sur l'environnement .....	17

# 1 Objet de la modification

---

La Commune de Bardos dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 3 mai 2005. Après deux modifications approuvées le 3 octobre 2006 et le 3 juin 2008, la Commune souhaite aujourd'hui à nouveau modifier son document d'urbanisme, principalement pour reformuler certaines dispositions du règlement du PLU qui vont au-delà des conditions réglementaires de délivrance des autorisations d'urbanisme. Mais d'autres modifications visant les conditions d'aménagement sur la Commune sont apportées. Il s'agit principalement de :

- Clarifier et simplifier la formulation de certaines règles des zones U, AU, A et N afin de réduire autant que possible les marges d'appréciation extensives dues à leur formulation pour en faciliter l'application ;
- Modifier la délimitation et l'affectation de l'emplacement réservé n°1 ;
- Modifier les conditions d'aménagement de la zone 1AU ;
- Supprimer les prescriptions concernant le projet de voie de contournement du bourg ;
- Diminuer une zone UY pour permettre le développement d'un siège d'exploitation agricole ;
- Définir les conditions de l'installation de caravanes dans les zones Ub et Uc de la Commune ;
- Favoriser une meilleure prise en compte de la gestion des eaux usées et pluviales ;
- Modifier les règles relatives à l'implantation des constructions, à leur densité, à leur aspect extérieur et à leurs abords ;
- Simplifier les règles relatives au stationnement des véhicules ;
- Compléter les règles concernant l'insertion paysagère des constructions.

Ces modifications sont mises à profit pour intégrer les dernières modifications législatives et réglementaires et en particulier le décret d'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme.

Ces changements peuvent être effectués dans le cadre d'une procédure de modification du PLU telle qu'elle est définie par le Code de l'urbanisme. En effet, ils ne portent pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière. Ils ne réduisent pas non plus une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. D'autre part, ces modifications ne sont pas en mesure d'induire de graves risques de nuisance.

Outre le présent rapport de présentation (document A), le dossier de modification comprend un document montrant les changements apportés aux différentes pièces écrites du PLU en vigueur (document B) ainsi qu'un plan présentant les modifications apportées aux documents graphiques de zonage (document C).

## 2 Contenu de la modification

---

### 2.1 Simplification et clarification de la formulation de certaines règles

La présente modification vise à simplifier et clarifier la formulation de certains articles ou certaines règles afin de réduire autant que possible les difficultés d'interprétation lors de leur application.

Il s'agit notamment de limiter la marge d'appréciation extensive de certaines règles qui, dans le PLU jusqu'ici en vigueur, donnaient un pouvoir d'interprétation excessif à l'autorité administrative dans le cadre de l'instruction et de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Sont visées les prescriptions relatives à la hauteur des constructions dans les zones Ua, Ub, Uc, 1AU et 2AU qui faisaient appel à la notion d'harmonie avec le bâti environnant et la topographie des lieux et vis-à-vis desquels l'autorité administrative avait toute latitude d'interprétation. Les nouvelles dispositions issues de la présente modification consistent à réduire le champ d'application de la règle aux seuls bâtiments et à déterminer, compte tenu des principales caractéristiques du cadre bâti de la Commune, un nombre de niveaux précis à ne pas dépasser. Le cas particulier de l'extension des bâtiments existants peut, le cas échéant, être pris en compte afin de faciliter l'évolution du patrimoine bâti existant et de permettre l'adaptation à de nouveaux besoins. Par exception, les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces nouvelles règles en raison des contraintes techniques qui les caractérisent souvent, de leur fonction particulière au sein de la collectivité ou de leurs spécificités programmatiques qui justifient qu'ils ne soient pas tenus au régime commun.

A noter que la règle de hauteur définie dans les zones A et N est aussi modifiée dans le même sens, bien que la règle initiale ait été, dans le premier cas, plus précisément définie que dans les zones urbaines (la hauteur des habitations a été limitée à 7 mètres à l'égout du toit) et que dans le second cas, les dispositions du PLU (à savoir l'absence de règle fixant une hauteur maximale) ne présentaient pas de difficulté d'application. Néanmoins, la Commune souhaite, en zone A, qu'une hauteur maximale soit aussi définie pour d'autres types de constructions - sont principalement visés les bâtiments agricoles - et, en zone N, que soient instaurées les mêmes prescriptions qu'en zone A afin que le bâti dispersé sur la Commune, qui se trouve en quasi totalité inscrit en zone naturelle, n'échappe pas à un contrôle des hauteurs de construction.

Le même souci d'objectivité conduit la Commune à modifier les articles 11 des zones Ua, Ub et Uc relatifs à l'aspect extérieur des constructions qui, jusqu'ici, conditionnaient la délivrance des permis de construire à l'appréciation par l'autorité administrative d'une juste proportion entre le volume de la construction projetée et la superficie du terrain ou encore de "l'aspect architectural intéressant" d'une construction. La suppression de ces dispositions, pour le moins difficilement applicables, est l'occasion pour la Commune de préciser les règles sur l'aspect extérieur des constructions dans l'ensemble des zones du PLU (voir, ci-après, le paragraphe 2.12, page 14).

Par ailleurs, les règles qui n'étaient pas fondées sur un motif d'urbanisme ou interférant avec une législation distincte ainsi que certaines dispositions qui relevaient de recommandations difficilement applicables sont également supprimées. C'est le cas :

- de prescriptions techniques énoncées à l'article 4 des zones U et AU en matière d'alimentation en eau potable et de gestion des eaux usées (et concernant des modalités techniques d'alimentation en eau par puits privés ou de raccordement de certains types de bâtiment d'activités ou des piscines aux réseaux d'eau potable et d'assainissement) ;
- de recommandations visant à limiter le nombre de bâtiments implantés sur un même terrain (à l'article 9 des zones Ua, Ub et Uc relatif à l'emprise au sol des constructions) ;
- de prescriptions énoncées à l'article 11 des zones U et AU traitant de l'installation des enseignes commerciales.

## 2.2 Modification de l'emplacement réservé n°1

Le PLU jusqu'ici en vigueur délimitait un unique emplacement réservé, dont le bénéficiaire était la Commune (voir page suivante). Toutefois, en s'en tenant à indiquer, dans les annexes, qu'il était délimité en vue de la réalisation d'équipements publics, il n'en précisait pas suffisamment la destination alors qu'il portait sur une superficie importante de 32550 m<sup>2</sup>.

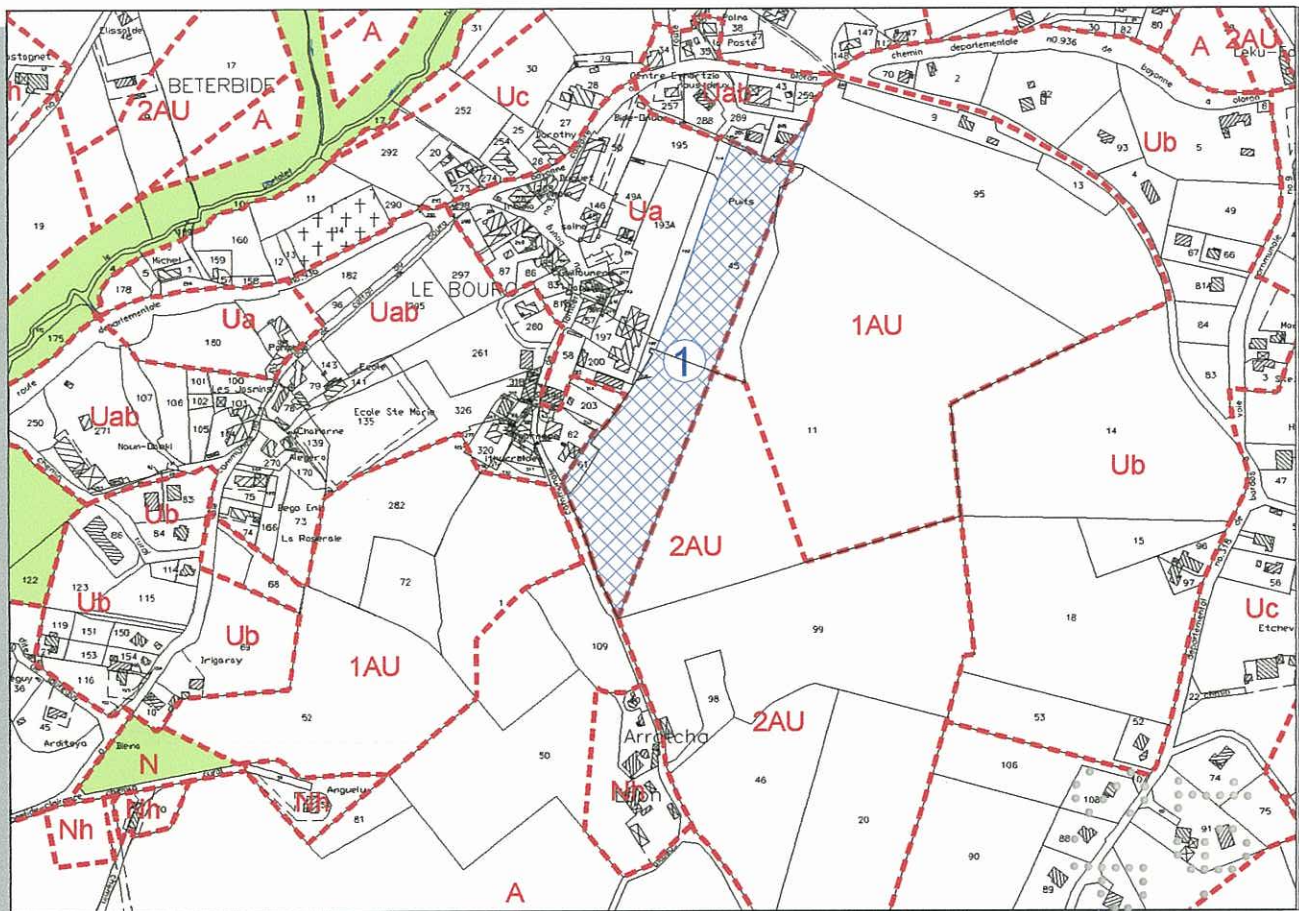
Depuis, la Commune a mieux apprécié ces besoins et prévoit la réalisation de plusieurs équipements publics sur le flanc de coteau situé en contrebas de la terrasse de l'école et pour lesquels elle souhaite réserver trois emplacements au titre de l'article L.123-2 (c) du Code de l'urbanisme. Il s'agit de délimiter l'emprise nécessaire pour :

- L'extension de l'école, sur une superficie d'environ 7600 m<sup>2</sup> (emplacement réservé n°1) ;
- Un équipement médico-social pour personnes âgées, situé à proximité de la maison de retraite, sur une superficie d'environ 7900 m<sup>2</sup> (emplacement réservé n°3) ;
- L'aménagement d'espaces verts comprenant des équipements de loisirs et de la voirie (emplacement réservé n°2). Situé entre les deux emplacements précédents, cet équipement prolongera l'aire de repos et le parking actuel (voir ci-dessous, à droite, l'aire de repos et à gauche, la maison de retraite. Au fond, la parcelle concernée par les emplacements réservés).

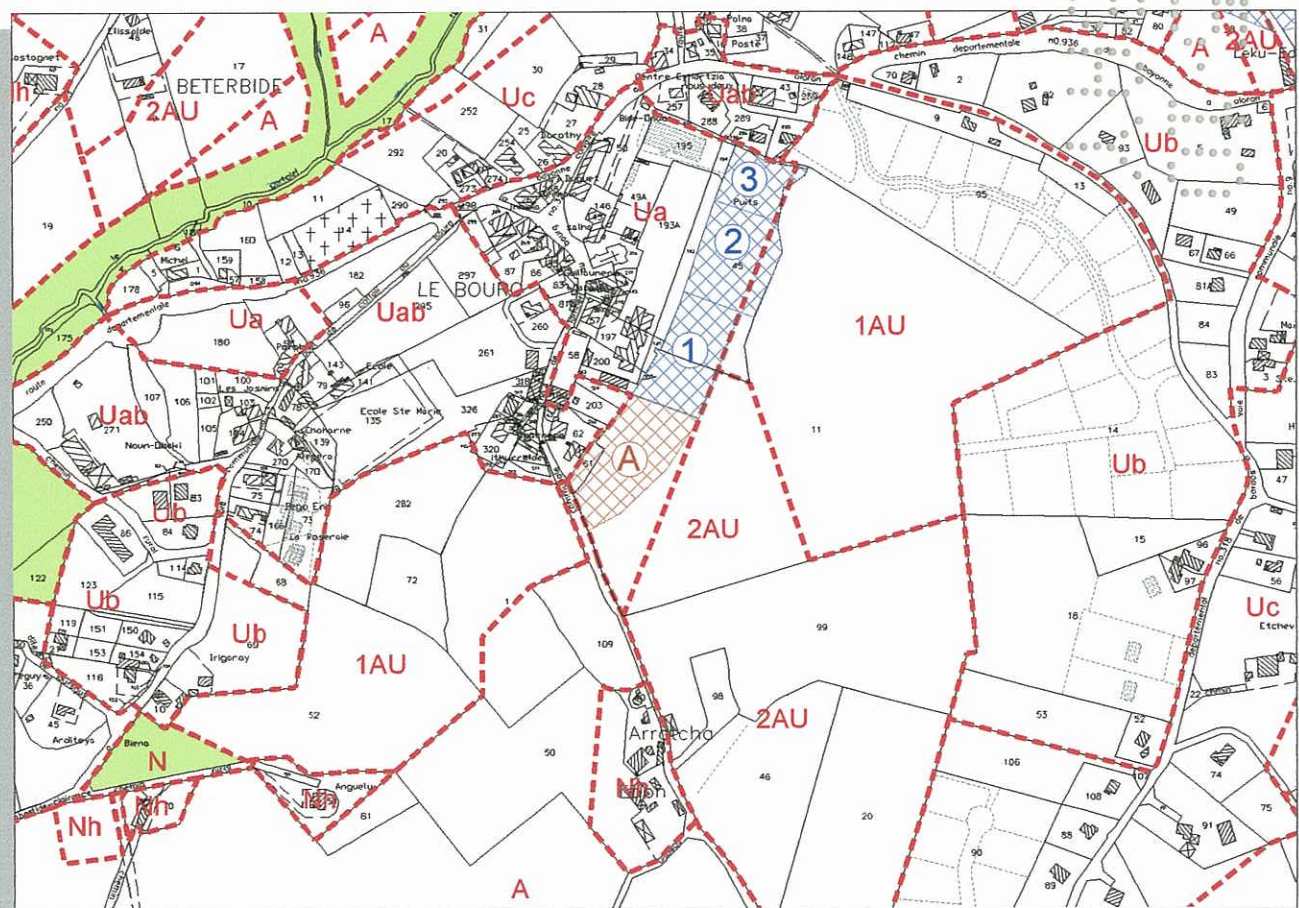


Enfin, la commune a le projet de réaliser ou faire réaliser un ou plusieurs petits immeubles de logements collectifs destinés à de l'habitat social locatif. En effet, proposer une offre équilibrée en logements reste une volonté de la commune afin de favoriser et maintenir l'attractivité de son territoire mais aussi d'atteindre l'objectif de mixité sociale tel qu'il est promu par la loi ; le but étant, conformément à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme, de prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat. Cette opération est donc destinée à satisfaire aux besoins de la Commune et justifie la délimitation d'un emplacement réservé spécifique au titre de l'article L.123-2 (b) du Code de l'urbanisme, d'une superficie d'environ 9500 m<sup>2</sup> (emplacement réservé A).

A noter que la destination de ces emplacements réservés, et leur bénéficiaire (tout au moins pour ceux délimités au titre de l'article L.123-2 (c) du Code de l'urbanisme), sont désormais indiqués en légende des documents graphiques de zonage, conformément aux dispositions de l'article R.123-11-d du Code de l'urbanisme.



EXTRAIT DU DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE MONTRANT L'EMPLACEMENT RESERVE N°1 DANS LE PLU JUSQU'ICI EN VIGUEUR



EXTRAIT DU DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE MONTRANT LES EMBLEMENTS RESERVES N° 1, 2, 3 et A TELS QU'ILS SONT DESORMAIS DELIMITES DANS LE PLU

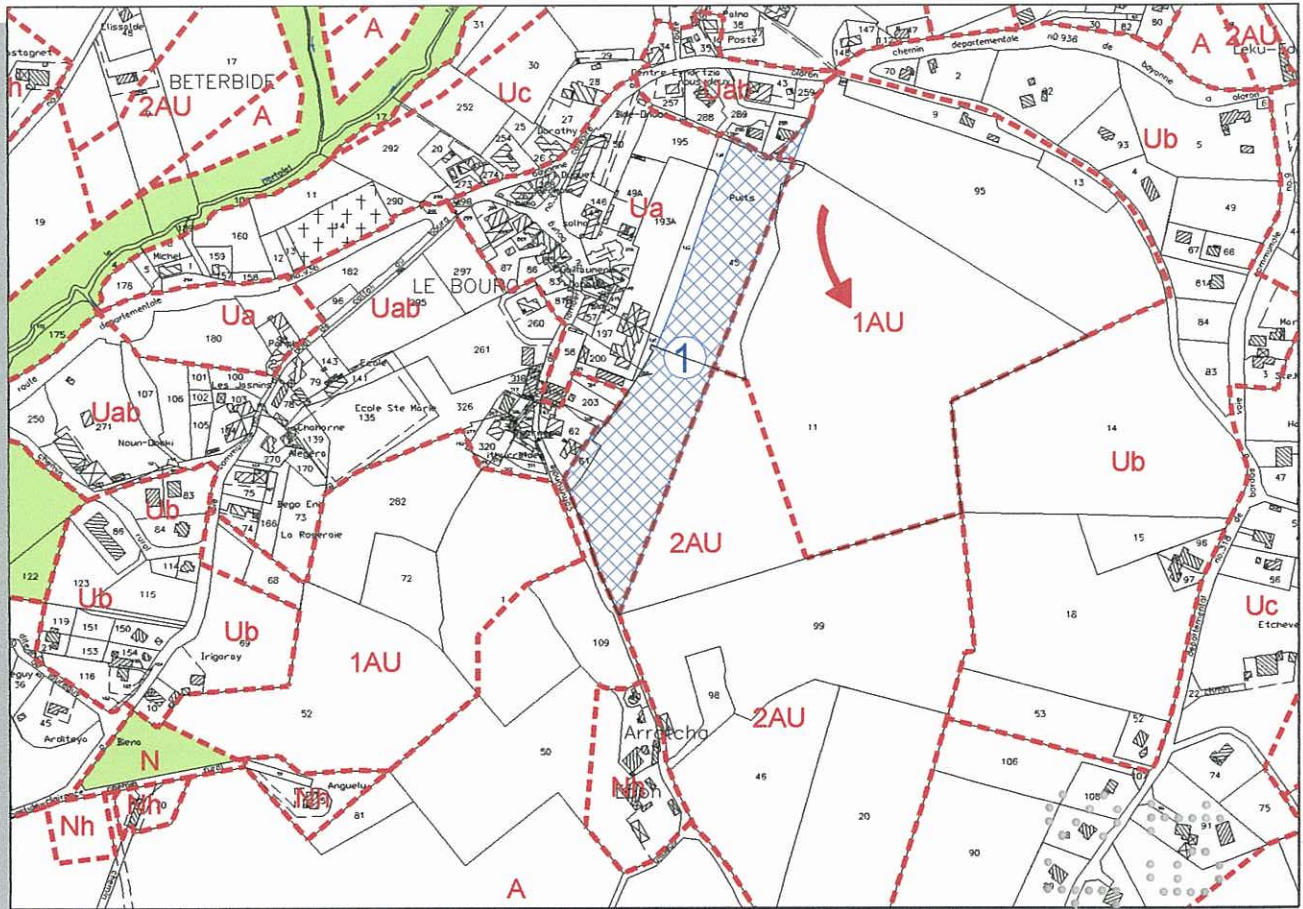
## 2.3 Modifications apportées à la zone 1AU et à ses conditions d'aménagement

Afin de satisfaire aux besoins de développement de la Commune, plusieurs zones à urbaniser ont été délimitées dont deux zones 1AU qui sont immédiatement constructibles. Partiellement bâties depuis l'entrée en vigueur du PLU, ces zones 1AU sont encore en mesure d'accroître la population communale de façon importante. Leur aménagement aura des effets notables sur les paysages de la Commune, et en particulier sur la perception du bourg. Ces zones sont en effet localisées sur les flancs de la combe autour de laquelle, en suivant la ligne de crête, les divers quartiers du bourg se sont développés.

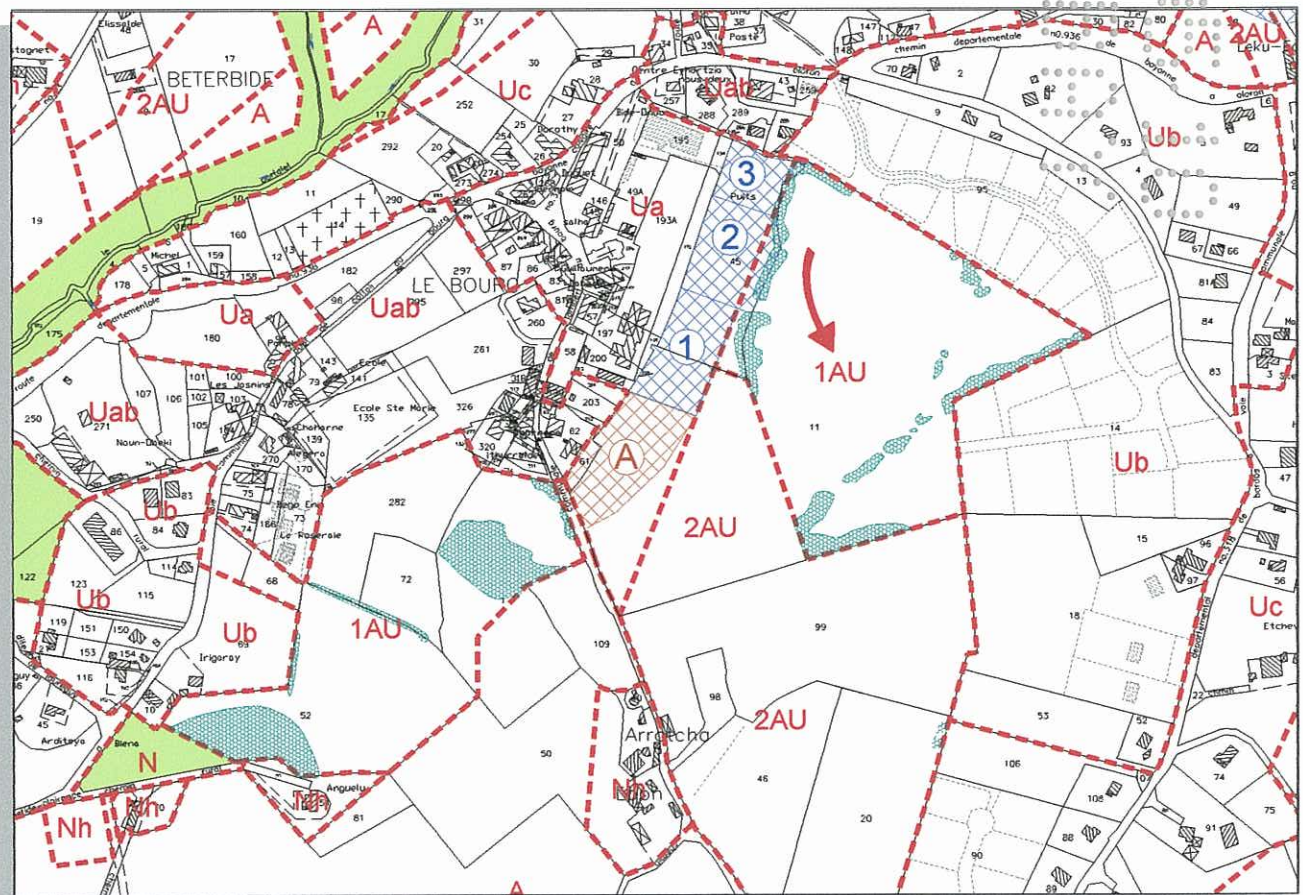
Si, jusqu'ici, les opérations d'urbanisme n'étaient admises en 1AU que sous réserve de faire partie d'un schéma d'ensemble dans le but de favoriser une cohérence des aménagements, il n'en restait pas moins que l'urbanisation de ces zones était possible au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chacune d'elles – ce qui autorisait une multiplicité de projets de lotissements ou de constructions provenant de différents maîtres d'ouvrage (un premier lotissement vient d'ailleurs récemment d'être achevé sur la parcelle cadastrée section ZR n°95). Compte tenu des difficultés d'application de cette disposition et des enjeux que représente l'aménagement des zones 1AU pour le développement du bourg, la Commune souhaite désormais soumettre leur urbanisation à la réalisation d'opérations d'aménagement portant sur l'ensemble de chacune de ces zones.

Toutefois, s'agissant de la zone 1AU qui a déjà été partiellement lotie, cette disposition ne doit trouver à s'appliquer que sur la partie de la zone 1AU restant à urbaniser, ce qui conduit, par la présente modification, à soustraire de son périmètre la parcelle cadastrée ZR 95, déjà aménagée. Celle-ci est désormais classée dans la zone Ub qui délimite les quartiers du bourg présentant un caractère similaire.

Par ailleurs, la Commune a souhaité accompagner ces changements d'une modification des indications de voies nouvelles portant sur ce secteur qui, dans les orientations d'aménagement figurant au PLU, se résument dorénavant à la localisation des différents points de raccordement au réseau de voies existant, sans indication du parcours à emprunter pour les relier. En effet, la complexité du relief, les nombreux thalwegs qui abritent une végétation d'arbres et de taillis et la présence de réseaux (en particulier d'assainissement collectif) conduit à limiter les contraintes aux prescriptions essentielles. Parmi celles-ci figurent toutefois des mesures d'insertion paysagère qui n'existaient pas jusqu'à maintenant et qui visent la prise en compte des espaces boisés existants sur le site (voir le paragraphe 2.14, page 15).



EXTRAIT DU DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE MONTRANT LA DELIMITATION DE LA ZONE 1AU (FLECHE ROUGE) DANS LE PLU JUSQU'ICI EN VIGUEUR



EXTRAIT DU DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE MONTRANT LA ZONE 1AU (FLECHE ROUGE) ET LES ESPACES BOISES IDENTIFIEES COMME ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER OU A METTRE EN VALEUR AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME (CF PARAGRAPHE 2.14) TELS QU'ILS SONT DESORMAIS DELIMITES DANS LE PLU



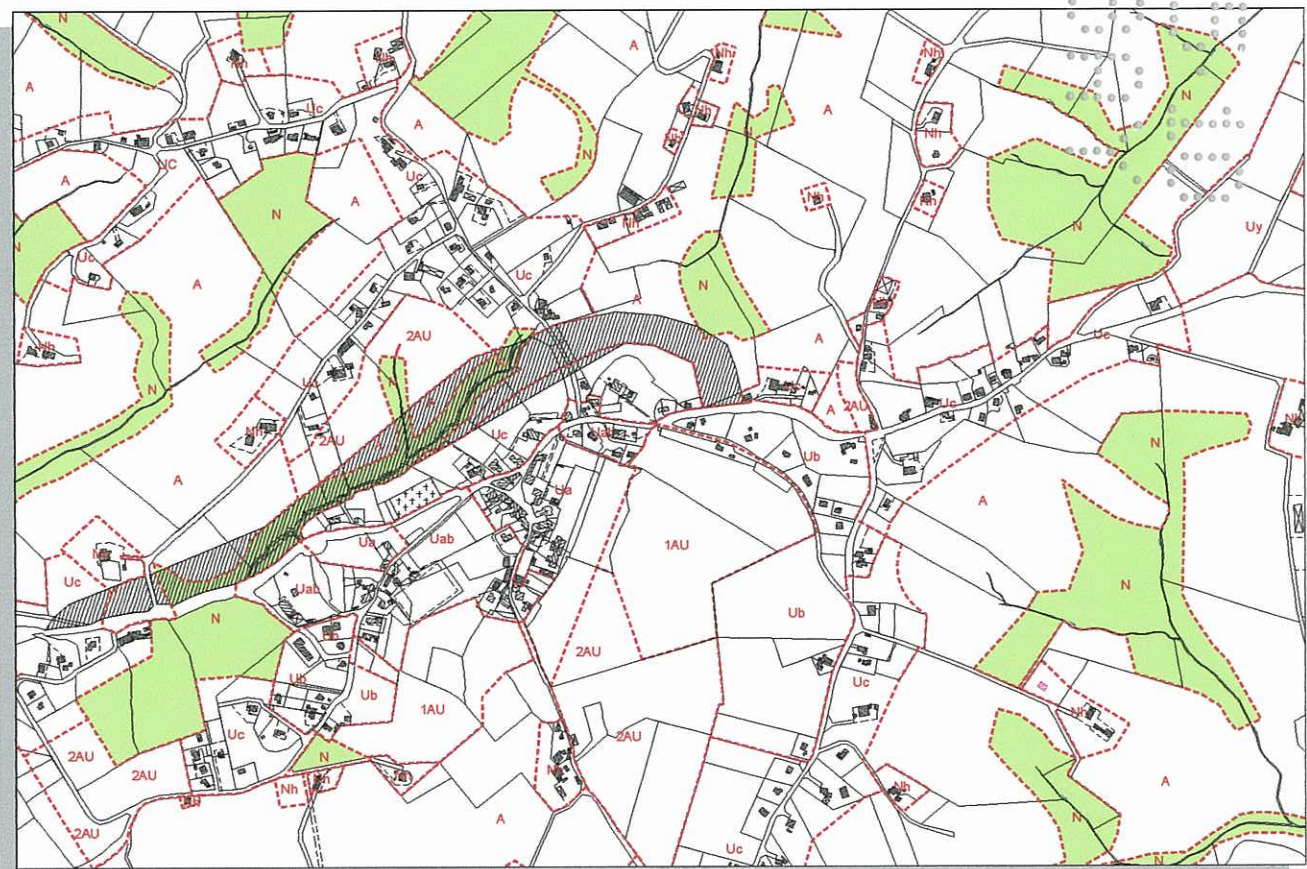
## 2.4 Suppression des indications concernant le projet de voie de contournement du bourg

Le document de zonage du PLU jusqu'ici en vigueur laissait apparaître une intention de voirie destinée à prendre en compte un projet de futur contournement du bourg par la Route Départementale n° 936. Ce projet se justifie pour faciliter les déplacements sur la Commune, en particulier en ce qui concerne la traversée du bourg. Cette voie est en effet très fréquentée (on y comptabilisait en moyenne plus de 2000 véhicules par jour en 2004) et il serait souhaitable, à moyen terme, qu'une déviation du bourg soit réalisée.

Depuis l'approbation du PLU, le Département, qui devrait être le maître d'ouvrage de cette nouvelle voie, a mené des études préalables aboutissant à plusieurs variantes de parcours possibles. L'intention de voirie figurant au plan de zonage du PLU ne correspondant plus exactement aux dernières propositions formulées, il convient de changer cette prescription, d'autant plus qu'elle ne satisfait pas pleinement au formalisme prévu par la réglementation d'urbanisme, ce qui la rend inapplicable.

Compte tenu de la localisation des différentes variantes de ce projet de voirie qui, toutes, traversent essentiellement des zones agricoles et naturelles et pourraient se raccorder à la RD 936 en de multiples endroits, il apparaît que la délimitation d'un emplacement réservé sur la totalité des emprises concernées, et dont le bénéficiaire serait logiquement le Département, serait la prescription du PLU la mieux adaptée pour la prise en compte de ce projet.

Toutefois, le Département n'ayant pas encore fait un choix de parcours précis, la délimitation d'un emplacement réservé dans le PLU est, à ce jour, prématurée. Les changements apportés par la présente modification se réduisent donc, pour l'heure, à la suppression de l'indication d'une intention de voirie dans le document graphique de zonage.



EXTRAIT DU DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE MONTRANT L'INTENTION DE VOIRIE TELLE QU'ELLE FIGURAIT DANS LE PLU JUSQU'ICI EN VIGUEUR ET QUI EST SUPPRIMEE PAR LA PRESENTE MODIFICATION (ZONE HACHUREE).

## 2.5 Diminution d'une zone UY au profit de la zone A pour permettre le développement d'un siège d'exploitation agricole

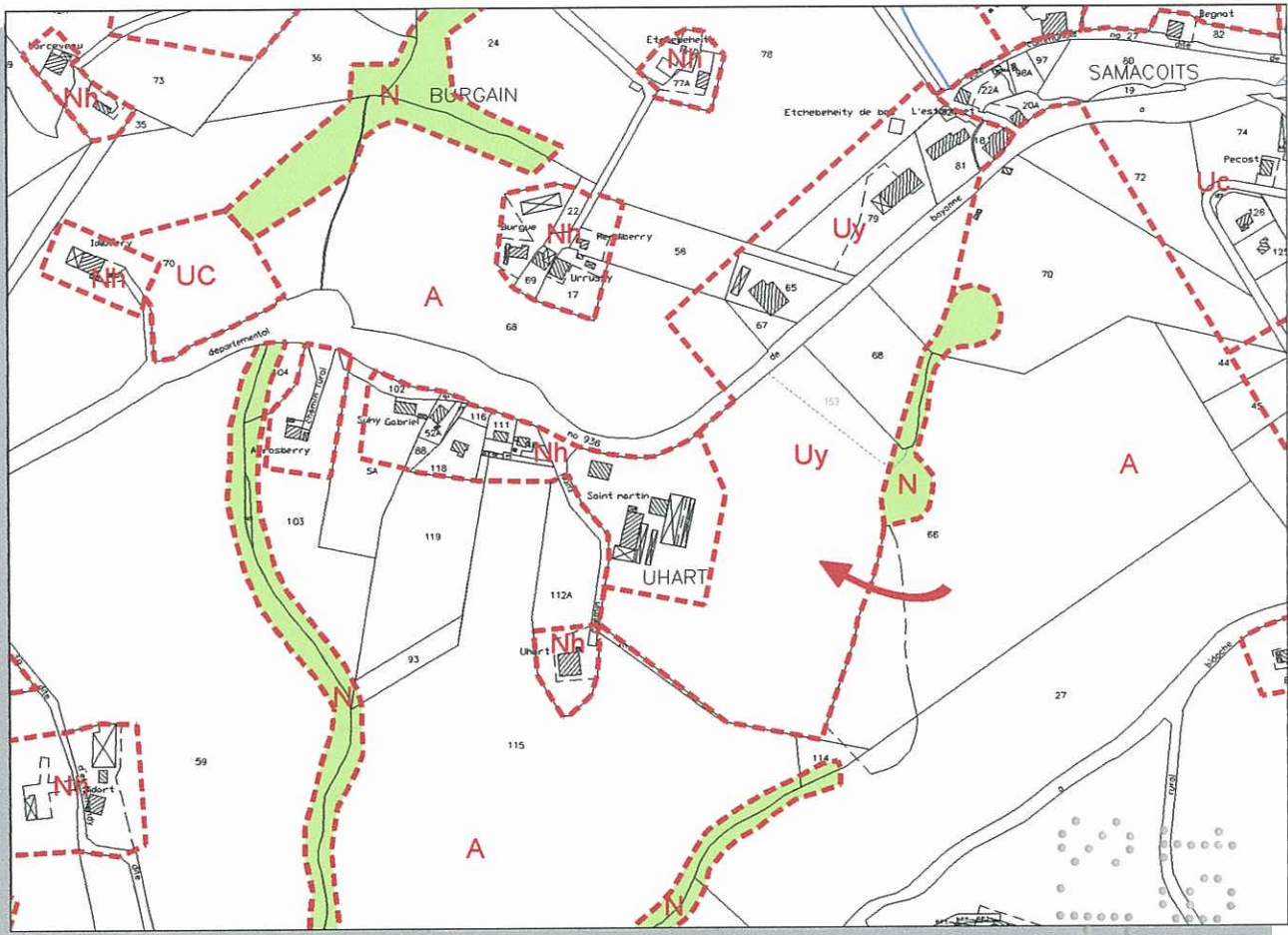
Le PLU délimite quatre zones UY destinées à l'accueil d'activités. Depuis son approbation, celle située le long de la RD 936, en entrée Ouest du bourg, a permis l'implantation de quatre entreprises, contribuant ainsi à la diversification des activités de la Commune dans les domaines du BTP, du transport des matériaux et des services. Ces entreprises n'occupent toutefois qu'une partie des terrains disponibles dans cette zone UY, le restant étant encore cultivé.

Si aucune autre entreprise des secteurs tertiaire et secondaire ne demande actuellement à s'installer sur la Commune, en revanche, le classement en zone UY de la partie encore libre de toute construction empêche l'agrandissement d'un siège d'exploitation agricole voisin situé au lieu-dit "UHART". Ce projet, lié à la transformation d'une E.A.R.L. en un G.A.E.C. regroupant cinq agriculteurs, consiste notamment à construire un bâtiment d'élevage bovin qui relève du régime des installations classées au titre de la législation sur l'environnement et qui suppose une distance d'éloignement d'au moins cent mètres par rapport aux zones urbaines du PLU.

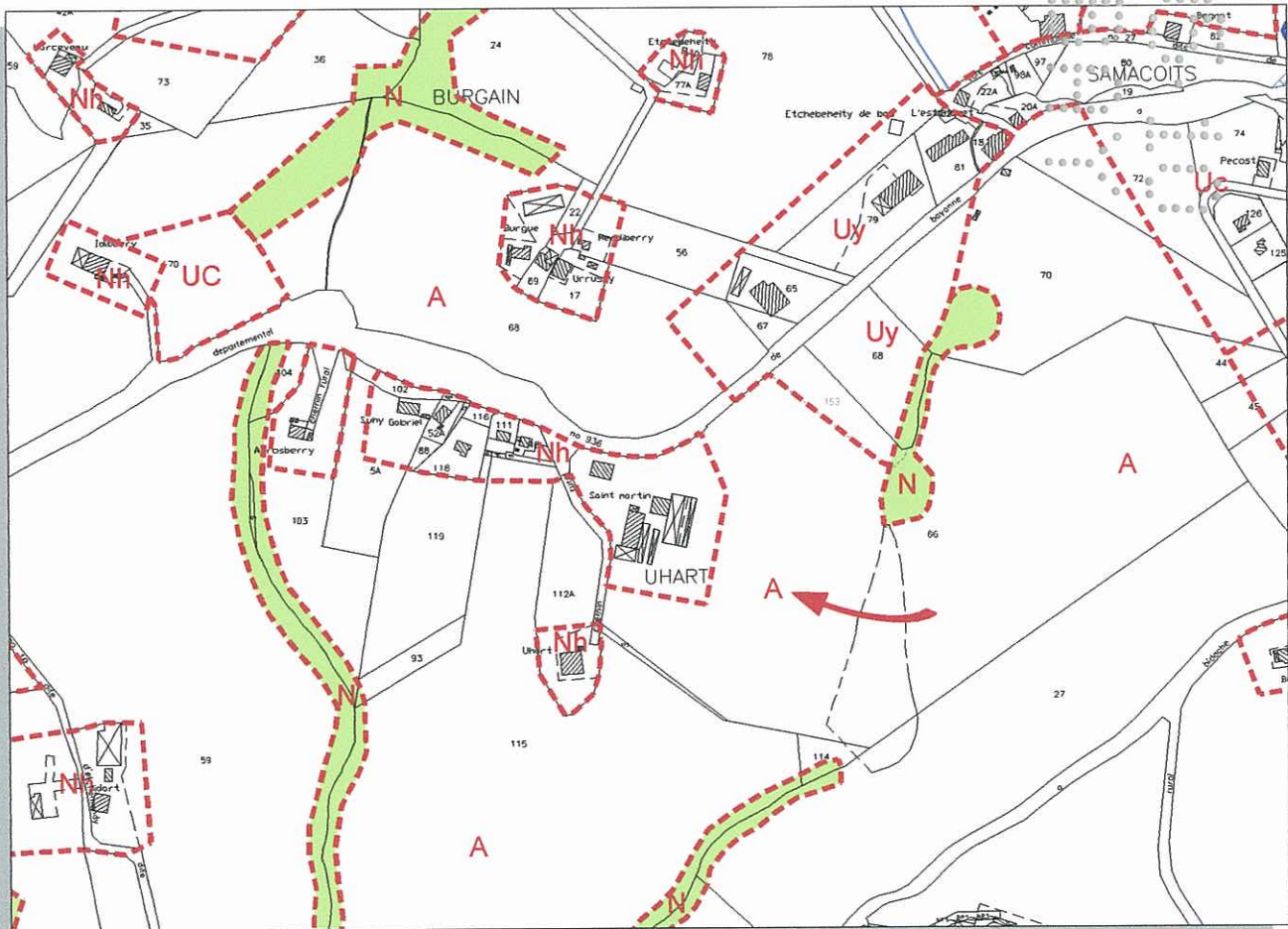
Compte tenu de l'absence de demande d'installation de nouvelles entreprises dans cette zone UY, du potentiel d'accueil existant encore dans les trois autres zones dédiées aux activités sur la Commune, de l'utilisation agricole actuelle des terres encore disponibles mais aussi de l'environnement encore largement acquis à l'agriculture de ce quartier de Bardos, la Commune souhaite privilégier le développement du siège d'exploitation agricole voisin en classant en zone A la partie de la parcelle cadastrée section ZV n°66 initialement inscrite en zone UY. En permettant l'implantation des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et, incidemment, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), cette modification offre la possibilité au siège d'exploitation situé au lieu-dit "UHART" de s'étendre.



PHOTO AERIENNE MONTRANT LA PARTIE DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION ZV N°66 (FLECHE ROUGE) SUR LAQUELLE UNE EXTENSION DE SIEGE D'EXPLOITATION AGRICOLE EST PREVUE.



EXTRAIT DU DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE MONTRANT LA PARTIE DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION ZV N°68 QUI EST CONCERNEE PAR LE PROJET D'EXPLOITATION AGRICOLE (FLECHE ROUGE) ET QUI ETAIT CLASSÉE EN ZONE UY DANS LE PLU JUSQU'ICI EN VIGUEUR



EXTRAIT DU DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE MONTRANT LA PARTIE DE LA ZONE UY QUI EST DESORMAIS CLASSÉE EN ZONE A (FLECHE ROUGE) DANS LE PLU

## **2.6 Modifications apportées aux occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites dans les zones Ub et Uc visant à définir les conditions d'installation des caravanes**

Parmi les modifications que la Commune apporte aux occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous conditions particulières dans les différentes zones du PLU figure la possibilité d'installer des caravanes dans certaines zones urbaines et en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs sous réserve que cette installation dure moins de trois mois par an. Si la zone Ua qui délimite le centre bourg n'est pas propice à la mise en place de cette disposition en raison de la densité du cadre bâti ancien qui s'y trouve, les quartiers d'habitat récent délimités par les zones Ub et Uc y sont en revanche adaptés en raison des disponibilités foncières qui y subsistent, du bon niveau des équipements, de la relative diversité des formes de bâti existantes, de leur moindre densité et de la proximité avec l'ensemble des services et commerces du bourg.

## **2.7 Modifications apportées en vue de satisfaire aux enjeux du développement durable**

La Commune autorise désormais les constructions en bois à usage d'habitation dans les zones Ua, Ub et Uc, rendant ainsi possible l'utilisation d'un matériau renouvelable concourant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

## **2.8 Adaptation des règles concernant la gestion des eaux usées pour tenir compte de la situation actuelle du réseau collectif**

La zone Ua étant désormais entièrement desservie par un réseau public de collecte des eaux usées, l'article Ua4 relatif à la desserte des terrains par les réseaux impose le raccordement à ce réseau d'assainissement collectif pour toute construction susceptible d'être à l'origine d'effluents. Les dispositions de l'article Ua5 qui jusqu'ici conditionnaient la constructibilité des terrains à une superficie suffisante pour satisfaire aux conditions de réalisation de dispositifs autonomes sont donc supprimées.

Quant aux autres zones U et aux zones AU (hormis la zone 1AU dont l'aménagement est désormais conditionné au raccordement au réseau d'assainissement collectif), l'article 4 de leur règlement est complété pour rappeler qu'à défaut de réseau d'assainissement collectif, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome sont autorisés dans les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique. La rédaction des articles Ub5, Uc5, 1AU5 et 2AU5 est également revue afin de lever toute ambiguïté sur la nécessité de disposer, le cas échéant, d'un terrain suffisamment grand pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome adapté au milieu et à la quantité des effluents rejetés.

## 2.9 Précisions apportées à la réglementation sur la gestion des eaux pluviales dans les zones U ou 1AU pour une meilleure prise en compte des risques

Les caractéristiques techniques du réseau d'assainissement collectif dont bénéficie le bourg diffèrent d'un quartier à un autre, selon l'époque de réalisation de l'équipement. Si, dans certains quartiers récents, le réseau d'assainissement collecte exclusivement les eaux usées, dans le bourg ancien il recueille également les eaux pluviales.

Afin de limiter autant que possible les risques de dysfonctionnements de la station d'épuration provoqués par la surcharge du réseau lors des épisodes de fortes pluies, des précisions sont apportées en zones U et 1AU quant aux modalités de la gestion des eaux pluviales sur les terrains qui font l'objet d'aménagements, c'est-à-dire au plus près de l'endroit où elles tombent, en favorisant leur infiltration ou leur rétention sur le terrain même de l'opération.

Cette gestion des eaux pluviales "à la source" permet non seulement de se rapprocher le plus possible du cycle naturel de l'eau et de favoriser une recharge des nappes phréatiques mais est aussi une manière de lutter contre les inondations et les pollutions. Elle incite aussi à la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales pour leur réutilisation à des usages extérieurs comme l'arrosage des espaces verts, voire à des usages domestiques.

S'agissant des dispositifs de rétention superficielle et d'infiltration dans le sol, les techniques qui peuvent être préconisées sont les suivantes :

- Les tranchées drainantes qui mettent en oeuvre des matériaux comportant un pourcentage de vide important. L'évacuation se fait par infiltration directe ou par drainage en fond de tranchée.
- Les puits d'infiltration si la nature du sol et du sous-sol le permet.
- Des aménagements par modelage du terrain tels que des noues (fossés très évasés qui remplacent le caniveau et qui permettent de récupérer l'eau de ruissellement sur des sols enherbés). Ces dispositifs favorisent une réduction des pollutions, l'évaporation par les plantes et l'infiltration.
- Les bassins de rétention aménagés comme espaces communs ou lieux publics (aire de jeux, espaces paysagers).
- Les chaussées à revêtement poreux ou les chaussées réservoirs (des structures alvéolaires permettent un stockage souterrain et une régulation des eaux pluviales).

Dans la mesure où ces ouvrages de gestion des eaux pluviales ne pourront, dans la plupart des cas, répondre à des événements pluvieux de caractère exceptionnel, le dispositif mis en place devra prévoir le parcours des eaux de ruissellement dès lors qu'il y aurait débordement. L'implantation sur le terrain et la configuration du sol joueront à cet égard un rôle important. Toutefois, aucun trop-plein vers le réseau collectif, qu'il soit unitaire ou séparatif, ne sera accepté. En effet, le réseau collectif est lui aussi souvent saturé lors des très forts épisodes pluvieux et ne peut accepter de débit supplémentaire. Un rejet dans un réseau collectif unitaire pourrait même entraîner des retours d'eaux usées vers les ouvrages de rétention. Il reste que les risques induits sur l'environnement devront être pris en compte pour limiter au maximum les dégâts des ruissellements ou des inondations sur les personnes et les biens.

Les dispositions concernent aussi bien le particulier souhaitant réaliser son habitation que les lotisseurs ou aménageurs publics et privés, maîtres d'ouvrage de lotissements ou d'opérations d'aménagement. Elles sont applicables au terrain préalablement aux divisions susceptibles d'être réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## 2.10 Modification des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites de terrains afin de mieux tenir compte de la situation communale

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques définies à l'article 7 du règlement des zones Ua, A et N sont modifiées afin de mieux tenir compte des caractéristiques du cadre bâti communal.

Ainsi, en zone Ua, une implantation des nouveaux bâtiments à moins de 5 mètres de la voie est désormais autorisée (contre un retrait obligatoire d'au moins 15 mètres préalablement) afin de maintenir un front bâti relativement régulier dans le centre bourg, tel qu'il a par ailleurs été décrit dans le rapport de présentation. L'adaptation à certains cas particuliers est néanmoins possible, notamment lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou dans le cas de contraintes spécifiques telles qu'un risque pour la sécurité des usagers des voies. D'autre part, cette prescription ne s'applique pas pour les annexes ni pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui répondent à des besoins ou des contraintes particuliers.

Dans les zones A et N, les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies imposent désormais un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'axe des voies (précédemment, le recul minimal était de 20 mètres par rapport à l'axe des voies en zone A et 10 m à partir de l'alignement en zone N). Ce retrait paraît davantage correspondre aux situations les plus rencontrées sur le territoire communal. Il est en outre suffisant pour préserver la possibilité d'un stationnement de véhicule dans l'espace intermédiaire ou ne pas gêner la vue des usagers de la voie. Enfin, il permet de limiter les contraintes dans le cas d'aménagements de voirie tels que la rectification du tracé d'une voie ou son élargissement. La possibilité d'une implantation différente est maintenue dans un certain nombre de cas liés à la configuration des lieux, à une contrainte technique particulière ou s'il s'agit de l'extension d'une construction existante.

En ce qui concerne les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, l'article 7 du règlement des zones tel qu'il est modifié (hormis en UY et en A où ces modifications n'ont pas lieu d'être en raison des possibilités de construire spécifiques de ces zones) indique que les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) et les piscines non couvertes (ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m) peuvent être implantées à moins de 3 mètres des limites séparatives, sans pour autant être obligatoirement réalisées en limite, comme les y contraignait le règlement jusqu'ici en vigueur. Cet assouplissement de la règle vise à favoriser la mutation ou l'évolution du cadre bâti existant sans créer de nuisances excessives pour le voisinage.

En outre, s'agissant de la zone UY, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont désormais identiques pour tous les types de constructions. La règle de retrait minimal de 5 mètres pour les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial est en effet remplacée par celle qui prévalait jusqu'ici uniquement pour les autres types de construction, à savoir l'obligation d'une implantation en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres, cette distance d'implantation conditionnant par ailleurs la hauteur que les constructions peuvent atteindre (par exemple, le côté des bâtiments implanté en limite séparative ne peut avoir plus de 6 mètres de haut). Ces dispositions, suffisantes pour régler l'implantation des types de constructions ou de programmes attendus sur les zones UY de la Commune, satisfont aussi à la volonté de simplifier le règlement. Quant à la distance minimale d'implantation des constructions par rapport à l'alignement avec les voies et emprises publiques, elle est ramenée de 10 mètres à 3 mètres offrant ainsi davantage de possibilité de construire sur un même terrain et une plus grande souplesse dans les possibilités d'aménagement.

Enfin, compte tenu des nouvelles dispositions de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, les articles 6 et 7 des zones U et 1AU relatifs aux règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives précisent désormais que les prescriptions énoncées dans ces articles sont applicables vis-à-vis des divisions foncières réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou encore vis-à-vis de celles issues d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Les zones 2AU, A et N ne sont pas concernées, étant donné leurs possibilités de développement limitées.

## 2.11 Simplification des règles d'emprise au sol des constructions

L'article 9 des zones Ua, Ub, Uc et 1AU relatif à l'emprise au sol des constructions prévoyait jusqu'ici une emprise au sol de 30 % pour la première zone et de 15 % pour les autres, ainsi qu'un minimum édifiable au sol de 100 m<sup>2</sup>. Outre les incertitudes sur la possibilité d'imposer une superficie minimale à construire, la Commune souhaite clarifier ces dispositions en supprimant la règle en zone Ua (où les autres prescriptions encadrant la densité paraissent désormais suffisantes pour limiter les possibilités de construire restantes) et, s'agissant des zones Ub, Uc et 1AU, en limitant les prescriptions à une emprise au sol maximale possible des bâtiments de 15 % de la superficie du terrain concerné.

## 2.12 Modification des règles relatives à l'aspect des constructions pour davantage tenir compte de la situation locale

Afin de maintenir les caractéristiques paysagères dominantes du territoire communal, des règles visant à encadrer l'aspect des constructions ont été définies à l'article 11 du règlement de l'ensemble des zones et portent notamment sur les couleurs autorisées pour les menuiseries et les volets. Toutefois, la commune souhaite détailler et adapter les prescriptions en fonction des différents types de constructions. Il s'agit, pour l'ensemble des zones, de préciser les principales caractéristiques de façade et de toiture que doivent respecter les bâtiments, et en particulier les habitations, pour tenir compte de l'aspect des constructions rurales traditionnelles rencontrées dans ce secteur du Labourd. A noter que le PLU autorise désormais les toitures formant une terrasse accessible pour les parties secondaires d'un bâtiment, afin de permettre par exemple la réalisation d'une extension qu'il serait techniquement impossible de couvrir avec une toiture à pente.

Ces dispositions peuvent néanmoins être adaptées dans le cas de projets de bâtiments mettant en œuvre des panneaux solaires afin de favoriser le recours aux dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable.

En outre, certaines prescriptions qui, à l'usage, se sont avérées inadaptées (concernant l'aspect des menuiseries ou des volets roulants, l'emploi de certains matériaux) sont supprimées. En revanche, la hauteur des clôtures maçonnées est désormais limitée afin de contenir le développement de murs imposants en bordure de voie dont l'impact est important sur les paysages urbains et ruraux.

## 2.13 Simplification des règles relatives au stationnement des véhicules

Dans l'ensemble des zones U et AU hormis en UY (compte tenu de la vocation de cette zone), les dispositions énoncées à l'article 12 du règlement de chaque zone concernant le nombre de places de stationnement à créer par nouveau logement sont explicitées et prennent mieux en compte les situations de projet rencontrées sur ces secteurs de la Commune : chaque nouveau logement doit disposer d'au moins une place de stationnement, sauf s'il s'agit d'une opération comprenant au moins 2 logements, auquel cas il doit être prévue une place "visiteur" supplémentaire pour 2 logements créés (sauf dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat).

Il est également rappelé que conformément aux dispositions de l'article R.111-6 du Code de l'urbanisme, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris s'ils sont accompagnés de la création de Surface Hors Œuvre Nette (SHON), dans la limite d'un plafond de 50 % de la SHON existant avant le commencement des travaux.

## 2.14 Modification des règles relatives à la réalisation d'espaces libres et de plantations

En milieu agricole ou naturel, l'impact des constructions et des installations sur les paysages est beaucoup plus important que dans les zones urbaines. Les aménagements sont d'autant plus visibles que le relief de la Commune est très accentué. Afin d'atténuer les effets négatifs que peuvent avoir certaines constructions sur les paysages, des aménagements paysagers sont désormais imposés à tout projet de bâtiment ou de construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif réalisé dans les zones agricoles et naturelles et destinés à en assurer l'insertion harmonieuse dans le milieu environnant. Cette mesure fait l'objet de nouvelles dispositions énoncées à l'article 13 du règlement des zones A et N.

Par ailleurs, compte tenu de l'importante superficie des terrains classés en zone à urbaniser 1AU et des larges co-visibilités qui existent entre ces zones et le bourg, l'article 1AU-13 indique maintenant que tout projet d'aménagement réalisé dans ces zones doit faire l'objet d'un traitement paysager destiné à en assurer l'insertion harmonieuse dans le milieu environnant. Plus précisément, les aménagements paysagers doivent mettre en œuvre des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essences locales, notamment pour conforter les espaces boisés identifiés comme éléments de paysage à protéger ou mettre en valeur aux documents graphiques de zonage du PLU conformément aux dispositions de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme.

En revanche, les dispositions relatives aux espaces libres définies à l'article 2AU-13 sont supprimées dans la mesure où aucune opération d'aménagement susceptible d'être concernée ne peut, pour l'heure, y être réalisée. En effet, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est soumise à une prochaine modification ou révision du PLU (hormis les aménagements liés aux constructions existantes et les équipements publics ou d'intérêt collectif).

## 2.15 Modifications apportées aux documents graphiques

Les documents graphiques de zonage, rassemblés dans la pièce n°4 du PLU, sont modifiés dans le sens des dispositions et du formalisme prévus par le Code de l'urbanisme et pour en faciliter la lecture. La légende des plans de zonage fait désormais apparaître la liste des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires, conformément aux dispositions de l'article L.123-11 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, les dispositions concernant des principes de voies nouvelles en zone 1AU telles qu'elles sont modifiées sont supprimées et figurent désormais dans la pièce des Orientations d'Aménagement (pièce n°3 du PLU), selon les dispositions de l'article L.123-1.

Le périmètre délimité aux abords de la RD 936 et destiné à indiquer les parties de la Commune concernées par les dispositions de l'article L.111-1-4 relatif aux entrées de ville est également supprimé car cette voie ne fait plus partie de la liste des routes classées routes à grande circulation telle qu'elle est annexée au décret ministériel n°2009-615 du 3 juin 2009.

Enfin, par souci de commodité, la délimitation des zones ne se traduit plus par l'emploi d'un éventail de couleurs mais par la dénomination des différentes zones inscrites à l'intérieur de périmètres délimités par des traits pointillés.



## **3 Incidences de la modification sur l'environnement**

---

### **3.1 Incidences sur les sols, la faune et la flore**

Parmi les points de la présente modification du PLU qui ont une incidence sur l'environnement figure le classement en zone agricole A d'une partie de la zone d'activités UY située en entrée Ouest du bourg. Cette modification conduit au maintien en espace naturel d'environ 5,7 hectares actuellement mis en valeur par la céréaliculture. Cette mesure va dans le sens d'une limitation de l'artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

### **3.2 Incidences sur l'eau**

En matière d'assainissement, toute construction située en zone Ua et 1AU et susceptible d'être à l'origine d'effluents doit désormais être obligatoirement raccordée au réseau d'assainissement collectif. Cette mesure facilite la gestion par la collectivité du traitement des eaux usées, en particulier en ce qui concerne le contrôle de la qualité et la mise aux normes des équipements.

Par ailleurs, les dispositions portant sur la gestion des eaux pluviales vont conduire à une diminution des risques induits par les ruissellements. Le développement urbain s'est effectué sur un site très vallonné, formé pour partie de colluvions hétérogènes mêlant galets et argiles (poudingues du Jurançon). Cette nature géologique est sensible à l'érosion. Une fois chargés en eau, les sols argileux deviennent imperméables et favorisent la concentration des ruissellements de surface qui provoquent le ravinement des fossés et rigoles. Il en résulte une instabilité des couches superficielles, des obstructions d'ouvrages hydrauliques et des risques d'érosion et d'inondation notables.

Ce phénomène, accentué par l'imperméabilisation des sols due à l'urbanisation, a déjà conduit la commune à préconiser, dans certaines zones du PLU, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain. Les prescriptions complémentaires résultant de la présente modification, en précisant les moyens susceptibles d'être mis en œuvre pour y parvenir (la mise en place de dispositifs de stockage avant infiltration ou rejet dans le milieu hydraulique superficiel), devraient toutefois favoriser une plus grande prise en compte des problèmes liés aux eaux pluviales dès les premières ébauches des projets de constructions ou d'opérations. Et, à tout le moins, la commune sera plus clairement en mesure d'imposer une meilleure gestion de ces problèmes lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Ces mesures, qui visent à compenser les effets induits par l'imperméabilisation progressive des sols, devraient donc diminuer l'impact dommageable des écoulements instantanés d'eau pluviale issus des surfaces étanches sur les sols et le réseau hydrographique superficiel, en particulier sur le réseau des fossés qui bordent les voies publiques.

### **3.3 Incidences sur les paysages**

Les effets de la modification du PLU doivent conduire à une plus grande prise en compte des caractéristiques des constructions traditionnelles du Pays Basque dans les nouvelles constructions et vont dans le sens d'une meilleure protection et mise en valeur des paysages de ce territoire.

A ces dispositions applicables dans l'ensemble des zones du PLU s'ajoutent celles plus spécifiques des zones 1AU où l'importance des enjeux a conduit à protéger les espaces boisés, désormais identifiés comme éléments de paysage à protéger ou mettre en valeur aux documents graphiques de zonage du PLU. Cette mesure a pour effet d'imposer des aménagements paysagers à tout nouveau projet et destinés à

conforter les espaces boisés présents dans ces zones par le remplacement des sujets fragiles, la plantation d'arbres le long des thalwegs en continuité des rubans de boisements existants ou en vue de compenser des espaces boisés ponctuellement défrichés pour le passage d'une voie, etc.

Par ailleurs, dans les zones agricoles et naturelles, tout bâtiment ou construction nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif doit désormais être accompagné d'aménagements paysagers destinés à en favoriser une bonne insertion dans l'environnement naturel. Cette disposition met l'accent sur la nécessité de traiter avec une attention particulière les effets sur les paysages des constructions implantées en milieu agricole ou naturel.

### 3.4 Autres incidences sur l'environnement

La présente modification du PLU ne génère pas de risques ou de nuisances prévisibles particuliers en matière de risques naturels et technologiques, de pollution atmosphérique, d'émissions sonores ou de gestion des déchets.

