

P.A. - PREFECTURE - A.R.

26 DEC. 2012

SERVICE

Commune d'

# ESLOURENTIES-DABAN

---

## Plan Local d'Urbanisme

---

### Modification

---

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 21 décembre 2012 approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme

---

#### A – Rapport de présentation

---



Agence Publique de Gestion Locale -Service d'Urbanisme Intercommunal  
Maison des Communes -rue Auguste Renoir - B.P.609 -64006 PAU CEDEX  
Téléphone 05.59.90.18.28 -----Télécopie 05.59.84.59.47

## Table des matières

<b>1</b>	<b>OBJETS DE LA MODIFICATION</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>CONTENU DE LA MODIFICATION</b> .....	<b>4</b>
2.1	Modification de la limite entre zones 1AU et 2AU entre le bourg et le lotissement communal .....	4
2.1.1	Modification du document graphique .....	4
2.1.2	Modification des orientations d'aménagement.....	5
2.1.3	Modification du rapport de présentation.....	5
2.2	Autorisation des toitures végétalisées dans le secteur NL.....	5
2.2.1	Modifications du règlement.....	5
2.2.2	Modification du rapport de présentation.....	5
2.3	Remplacement des notions de surface hors œuvre brute (SHOB) et de surface hors œuvre nette (SHON) par celle de surface de plancher .....	5
2.3.1	Modifications du règlement.....	5
2.3.2	Modifications du rapport de présentation .....	5
<b>3</b>	<b>INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>6</b>
3.1	Des incidences limitées sur l'environnement .....	6
3.2	Les mesures de préservation et de mise en valeur.....	6

# 1 OBJETS DE LA MODIFICATION

---

La Commune d'Eslorenties-Daban dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération en date du 1<sup>er</sup> avril 2011.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 27 juillet 2012, le Conseil Municipal a prescrit une modification du PLU dont les objectifs sont de :

- modifier de la limite entre les zones 1AU et 2AU afin de permettre une optimisation du foncier dans un secteur desservi par le réseau public d'assainissement, entre le bourg et le lotissement communal ;
- permettre la réalisation de toitures végétalisées dans le secteur NL.

Cette délibération prévoyait également de créer un secteur où les constructions destinées à l'hôtellerie sont autorisées à proximité du lac du Gabas. Cependant, au vu de la nature des changements à apporter au PLU, ce dernier point est traité dans l'étude de révision simplifiée pour laquelle le Conseil Municipal a donné un avis favorable par délibération en date du 7 septembre 2012.

Les deux projets sont soumis conjointement à enquêtes publiques.

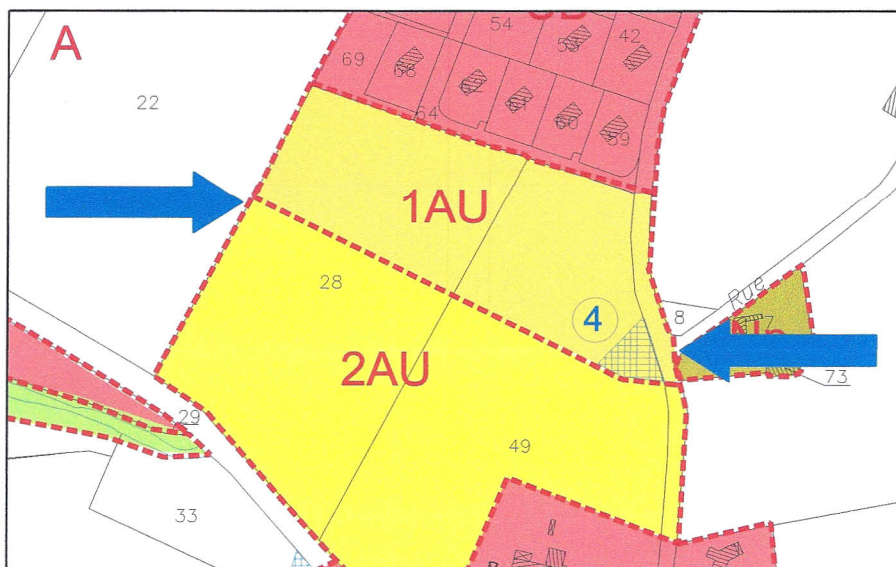
Outre ce rapport de présentation (document A), le présent dossier de modification comprend un document montrant les changements qu'il est nécessaire d'apporter à certaines pièces du PLU en vigueur, en l'occurrence aux pièces réglementaires et au rapport de présentation (document B).

## 2 CONTENU DE LA MODIFICATION

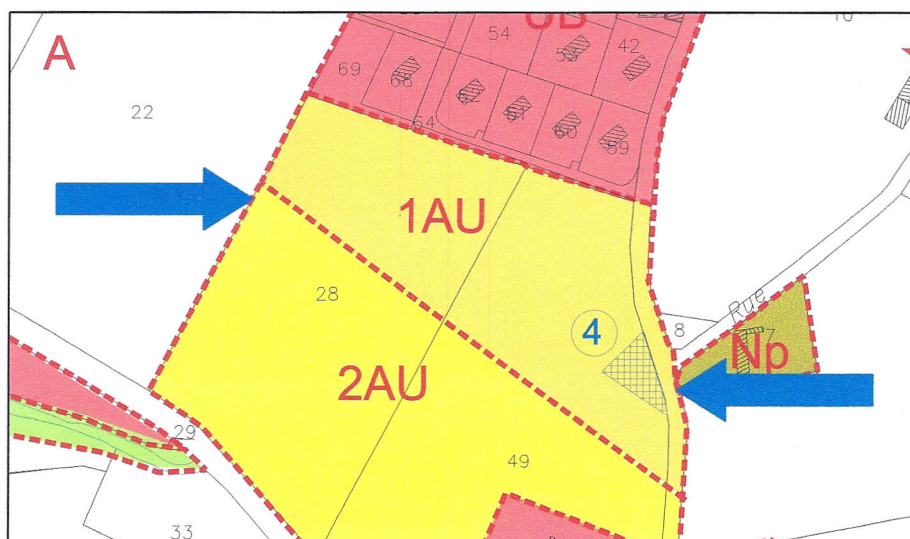
### 2.1 Modification de la limite entre zones 1AU et 2AU entre le bourg et le lotissement communal

Un projet d'aménagement de la zone 1AU a montré l'opportunité de modifier la délimitation des zones 1AU et 2AU afin d'optimiser le foncier disponible. Outre la limite des zones concernées, cette modification impacte la délimitation de l'emplacement réservé n°4 et les orientations d'aménagement dans l'ensemble du secteur.

#### 2.1.1 Modification du document graphique



*Extrait du document graphique du PLU actuellement en vigueur*



*Extrait du document graphique projeté*

### 2.1.2 Modification des orientations d'aménagement

La modification de la délimitation entre les zones 1AU et 2AU dans le secteur de liaison entre le bourg et le lotissement communal impacte celle de l'emplacement réservé n°4 au bénéfice de la Commune mais aussi les orientations d'aménagement dans ce secteur.

### 2.1.3 Modification du rapport de présentation

Le rapport de présentation du PLU doit être modifié de manière à intégrer les modifications apportées aux pièces réglementaires (document graphique de zonage et règlement) et aux orientations d'aménagement. Celles-ci interviennent au niveau des justifications.

## **2.2 Autorisation des toitures végétalisées dans le secteur NL**

### 2.2.1 Modifications du règlement

Cette modification porte sur la définition d'une disposition spécifique dans le secteur NL : il s'agit de permettre la réalisation de toitures végétalisées, plus adaptées pour les constructions et installations destinées au tourisme et aux loisirs.

### 2.2.2 Modification du rapport de présentation

Le rapport de présentation du PLU doit être modifié au niveau des justifications de manière à intégrer le changement apporté au règlement de la zone N.

## **2.3 Remplacement des notions de surface hors œuvre brute (SHOB) et de surface hors œuvre nette (SHON) par celle de surface de plancher**

La réforme de la surface de plancher a été adoptée par ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, publiée au JO du 17 novembre 2011. La « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). Cette réforme de la surface de plancher de référence en urbanisme est entrée en vigueur le 1er mars 2012, Depuis cette date, la « surface de plancher » est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON, et les documents d'urbanisme peuvent être modifiés en vue de tenir compte en tant que de besoin du basculement de leurs dispositions exprimées en SHOB ou en SHON en "surface de plancher". La présente modification est donc mise à profit pour remplacer dans le règlement les termes de surface hors œuvre brute (SHOB) et surface hors œuvre nette (SHON) par la surface de plancher.

### 2.3.1 Modifications du règlement

Il s'agit de remplacer les notions de surface hors œuvre brute (SHOB) et de surface hors œuvre nette (SHON) par celle de surface de plancher dans les dispositions concernant la totalité des zones et secteurs du PLU.

### 2.3.2 Modifications du rapport de présentation

Le rapport de présentation du PLU doit être modifié au niveau des justifications de manière à intégrer ces changements.

## 3 INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

---

### 3.1 Des incidences limitées sur l'environnement

Les modifications apportées au PLU présentent des incidences limitées sur l'environnement dans la mesure où elles sont circonscrites dans des zones et secteurs déjà existant et ne généreront pas d'imperméabilisation de terrain au-delà de l'enveloppe définie par le PLU approuvé le 1<sup>er</sup> avril 2011.

L'extension de la zone 1AU concerne 0,6 ha, soit 0,1% du territoire communal, actuellement à usage de prés qui étaient initialement classés dans la zone 2AU.

La présente modification du PLU n'a donc pas d'incidence notable sur les sols et leur usage à venir, sur la qualité écologique et biologique de l'eau, sur la faune et la flore, ni sur le paysage à Eslourenties-Daban et sur les territoires voisins.

### 3.2 Les mesures de préservation et de mise en valeur

Outre les mesures définies dans le PLU approuvé le 1<sup>er</sup> avril 2011, la présente modification présente des mesures de préservation et de mise en valeur de l'environnement supplémentaires.

La possibilité d'optimiser le foncier disponible dans les zones à urbanisées desservies par le réseau public d'assainissement collectif est favorable à une gestion économe de l'espace sur le territoire communal.

La possibilité de réaliser des toitures végétalisées dans le secteur de tourisme et loisirs aux abords du lac de Gabas renforce celle du recours aux techniques de constructions économes en énergies ainsi qu'aux techniques architecturales de compensation de l'imperméabilisation des sols.