



Commune d'

ESLOURENTIES-DABAN

Plan Local d'Urbanisme

Projet de 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

B – Pièces révisées



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

Sommaire

1. MODIFICATIONS APPORTEES AU RAPPORT DE PRESENTATION.....	2
1.1. Page 46	2
1.2. Page 53	2
1.3. Page 54	3
1.4. Page 55	4
1.5. Page 62	5
1.6. Page 63	5
1.7. Page 66	6
1.8. Page 72	6
2. MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE.....	7
2.1. Extrait du document graphique de zonage actuellement en vigueur	7
2.2. Modifications proposées	7
3. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT	8
3.1. Disposition spécifique au secteur NL	8
3.2. Mises à jour portant sur la notion de surface de plancher	8
4. MODIFICATIONS APPORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	13

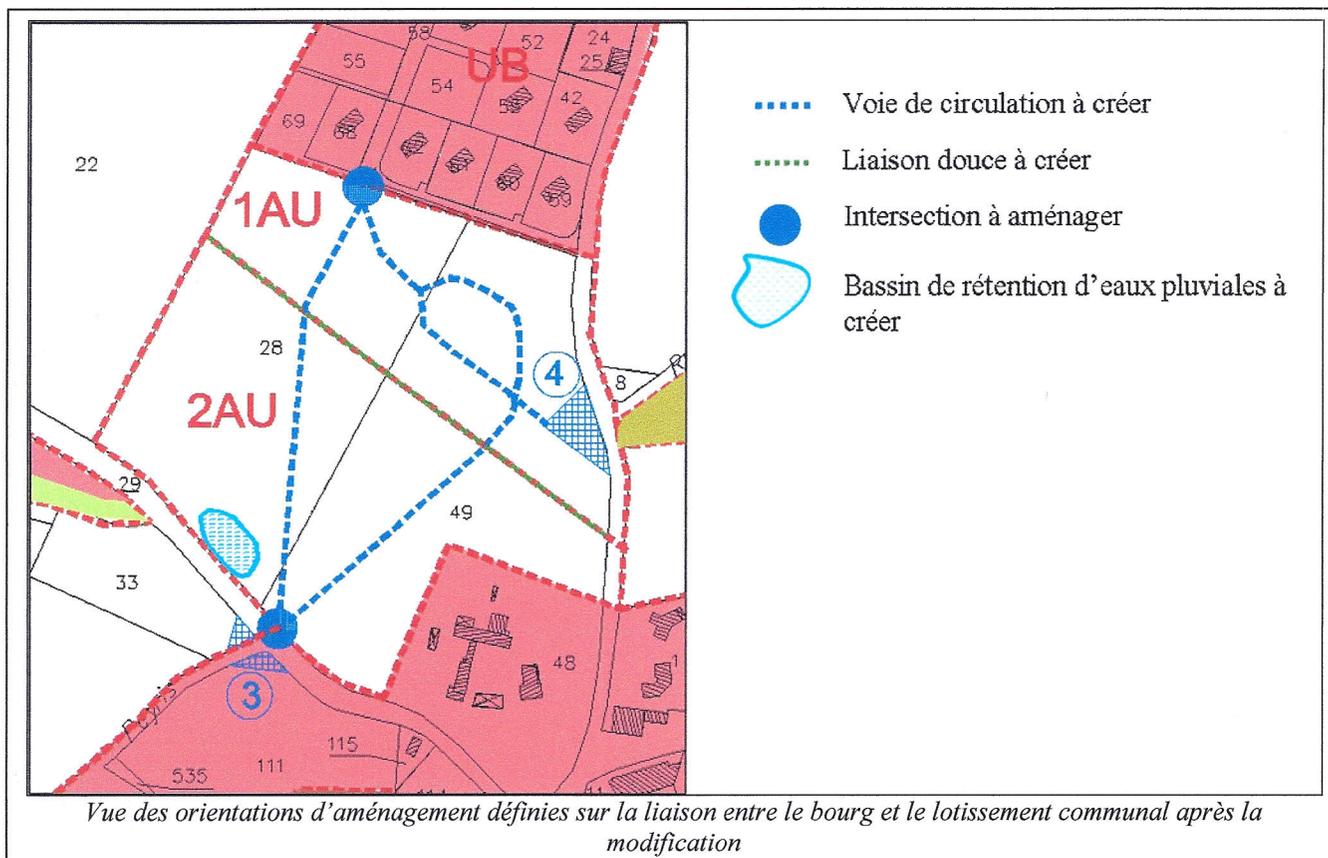
Cette zone 1AU de $\approx 2,6$ ha amorce la liaison urbaine entre le quartier des Pyrénées (lotissement communal) et le bourg. Desservie par le réseau public d'assainissement collectif, elle pourra être urbanisée qu'à condition de ne pas rendre impossible ou plus onéreuse la réalisation des orientations d'aménagement prévues par la commune, ou encore de les réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Ces orientations permettront d'organiser progressivement (zones 1AU et 2AU) une liaison cohérente entre les tissus urbains constitués.

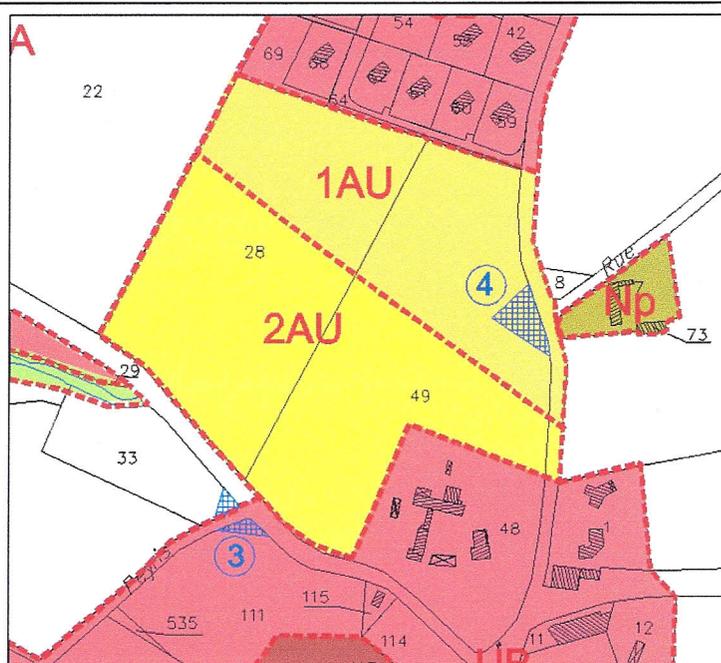
Les orientations d'aménagement prévues sont les suivantes :

- créer un accès sur la route de Saubole : voie organisant le fonctionnement spécifique du quartier (voie de desserte locale) et reliant la route de Saubole à un axe transversal structurant l'ensemble de la zone nord-est du bourg ;
- créer une liaison transversale reliant le tissu bâti existant à un axe structurant à créer dans les années futures en zone 2AU (voies de desserte interquartiers) ;
- dans la continuité de la démarche de gestion des eaux pluviales initiée par la commune, créer un bassin de rétention au nord-ouest de la parcelle, de manière à permettre l'écoulement vers le ruisseau de la Canne à l'extrémité de la zone 2AU (fossé d'écoulement à créer dans ~~la zone~~ **les zones 1AU et 2AU**) ;
- **créer une liaison douce entre les zones 1AU et 2AU, sur l'emprise d'une canalisation.**

Par ailleurs, un emplacement réservé au bénéfice de la Commune a été défini dans cette zone 1AU (emplacement réservé n°4, $0,8\ 0,9$ ha). Il est destiné à l'aménagement du carrefour entre la route de Saubole, la rue de Quindou et la voie transversale à créer dans ~~la zone~~ **les zones 1AU et 2AU**, et à la création d'un espace public.

1.3. Page 54





Localisation de la zone 2AU délimitée en liaison entre le bourg et le secteur du lotissement communal après la modification

Dans le prolongement de la zone 1AU jouxtant le quartier des Pyrénées, cette zone 2AU constituera la liaison urbaine entre les deux quartiers lorsqu'elle sera ouverte à l'urbanisation dans les années futures. Les intentions d'aménagement définies à titre indicatif s'intègrent dans une logique d'aménagement d'ensemble de cette extension du bourg :

- dans la continuité de la démarche de gestion des eaux pluviales initiée par la commune, relier le bassin de rétention des eaux pluviales de la zone 1AU au ruisseau de la Canne par la création d'un fossé à ciel ouvert (fossé à réaliser dès l'ouverture à l'urbanisation de la partie de la parcelle 28 classée dans la zone 1AU) ;
- créer une voie de circulation transversale (desserte interquartiers) reliant le chemin de Quindou et la rue des Peyris **dans le prolongement des orientations d'aménagement de la zone 1AU** ;
- prolonger l'axe transversal reliant le quartier des Pyrénées et l'axe Quindou-Peyris (desserte interquartiers).

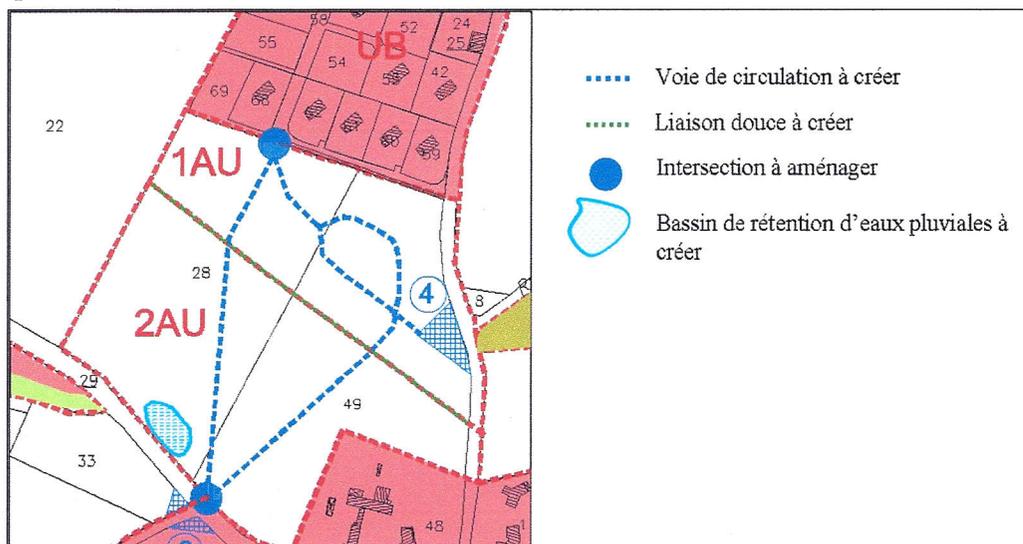


Schéma des orientations d'aménagement dans le secteur après la modification du PLU

1.5. Page 62

(...)

La zone N non indicée correspond aux coteaux du Gabas. Seule l'adaptation, la réfection, l'extension et le changement de destination des constructions existantes pour créer de l'habitat, dans la limite de 25% de la **SHOB surface de plancher** existante à la date d'approbation du PLU y sont autorisées, hors constructions et installations d'intérêt collectif.

Une partie des boisements présents sur les coteaux font l'objet d'un classement en EBC (Espace Boisé Classé) : le défrichage est interdit et les coupes et abattages font l'objet d'une déclaration préalable auprès de l'autorité compétente.

(...)

1.6. Page 63

Le développement d'activités touristico-économiques sur les berges du lac du Gabas, tout comme les opérations sur le bâti existant ou la construction d'annexes devront s'effectuer en cohérence avec l'objectif de qualité architecturale et paysagère de la commune. ***La possibilité de réaliser des toitures végétalisées dans le secteur NL s'inscrit dans cette logique.*** Le règlement de la zone N prévoit ainsi une hauteur maximale de 8 mètres pour les nouvelles constructions (article 10).

1.7. Page 66

Au vu de ces hypothèses, les perspectives de développement d'urbanisation dans le PLU d'Eslourenties-Daban sont les suivantes :

	Superficie totale	Superficie disponible	Nombre potentiel de nouveaux logements	Nombre estimé d'habitants supplémentaires
Zone UA	4,2 ha	0,5 ha	3 à 4	3 à 4
Zone UB	31,2 ha	Assainissement collectif : 4,55 ha, dont propriété communale : projet de 11 lots (0,6 ha)	30 à 40	35 à 45
		Assainissement non collectif : 1,8 ha	5	
Zone 1AU	9,3 ha 9,9 ha	8,7 ha 9,1 ha, dont 3 terrains unités faisant l'objet d'OA (2ha 2,4 ha, 3,9 ha et 2,1 ha)	30 à 45 32 à 50	30 à 45 32 à 50
Total des zones constructibles à moyen terme	44,7 ha	15,6 ha	68 à 94 70 à 99	68 à 94 70 à 99
Zone 2AU	9 ha 8,4 ha	8,4 ha 7,5 ha		
TOTAL	53,7 ha	24 ha		

Les disponibilités foncières disponibles du PLU permettront d'accueillir 70 (hypothèse basse) à 90 *une centaine* (hypothèse haute) de nouveaux logements et de nouveaux habitants, soit une population communale de 320 à 340 **350** habitants dans les années futures.

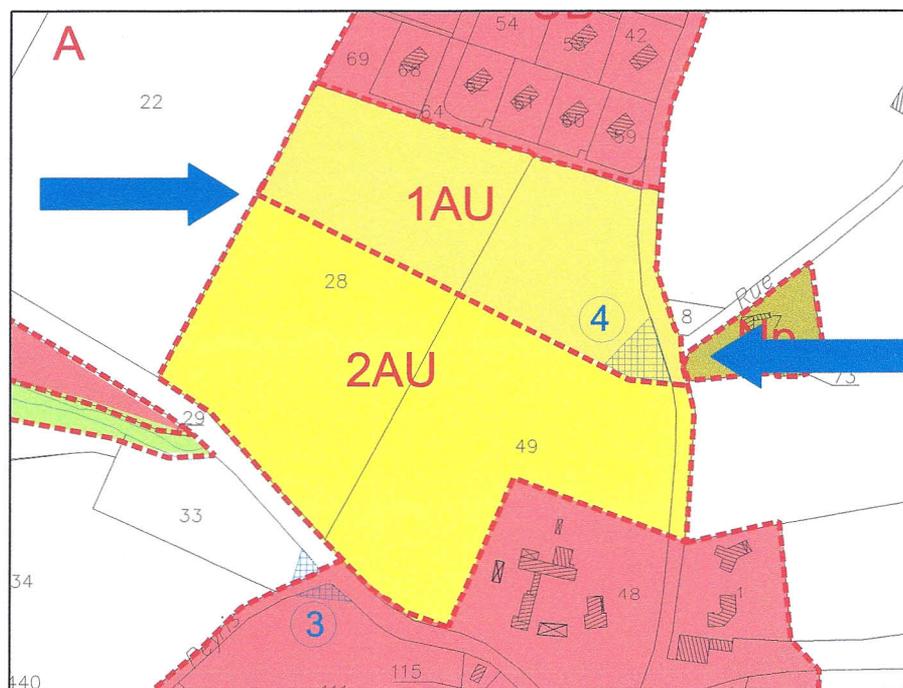
Lors de la révision ou de la modification du PLU dans les années futures, les secteurs classés dans la zone 2AU, soit 8,4 7,5 ha de superficie disponible, pourront être classés en zone U et 1AU. Cette superficie disponible permettra à la commune de tendre vers les 400 habitants, conformément aux objectifs définis dans le PADD.

1.8. Page 72

Bien que les règles relatives à l'aspect des constructions aient pour objet principal la préservation des caractéristiques traditionnelles (en particulier pour ce qui concerne les toitures) par souci de protection des paysages, la mise en place de panneaux solaires est autorisée sur les toitures *tout comme la réalisation de toitures végétalisées dans le secteur de loisirs aux abords du lac de Gabas*. Cette mesure s'inscrit dans le cadre des orientations de la politique énergétique nationale visant la diversification énergétique dans le secteur électrique en assurant le développement des énergies renouvelables. Toutefois, le règlement du PLU restreint cette possibilité aux dispositifs assurant une bonne intégration au bâtiment.

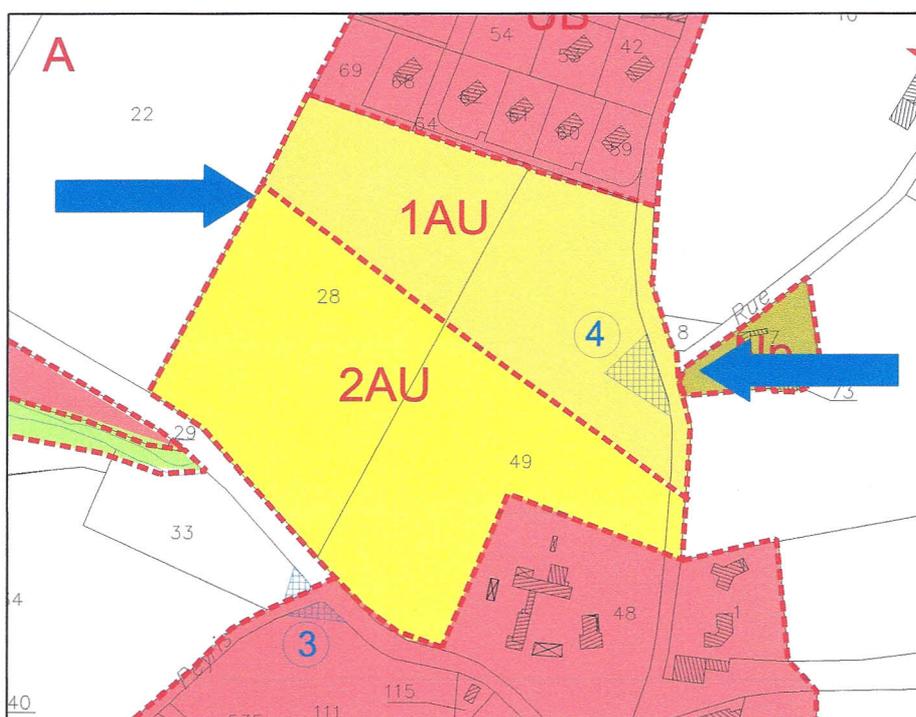
2. Modifications apportées au document graphique

2.1. Extrait du document graphique de zonage actuellement en vigueur



Extrait du document graphique du PLU actuellement en vigueur

2.2. Modifications proposées



Extrait du document graphique du PLU projeté

3. Modifications apportées au règlement

3.1. Disposition spécifique au secteur NL

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

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS D'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve 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 toits des nouvelles constructions devront être de couleur brune.

Dans les secteurs NL et Np, la pente des toitures devra être au minimum de 65% pour les constructions principales et de 50% minimum pour les annexes.

Dans le secteur NL, les toitures peuvent présenter une pente inférieure en cas de réalisation d'une couverture végétalisée.

3.2. Mises à jour portant sur la notion de surface de plancher

Cette mise à jour réglementaire porte sur l'ensemble du règlement du PLU. Les notions de surface hors œuvre brute (SHOB) et de surface hors œuvre nette (SHON) sont remplacée par celle de «surface de plancher».

ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(...)

Une implantation différente pourra être autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour :

- les constructions et installation d'intérêt collectif dont la ~~surface hors œuvre brute (SHOB)~~ **surface de plancher** n'excède pas 20 m² ;
- les extensions des constructions existantes à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant ;
- les piscines non couvertes ;
- les annexes de moins de 20 m² de ~~SHOB~~ **surface de plancher**.

(...)

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(...)

Une implantation différente pourra être autorisée pour :

- les constructions et installation d'intérêt collectif dont la ~~surface hors œuvre brute (SHOB)~~ **surface de plancher** n'excède pas 20 m² ;
- les extensions des constructions existantes à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant ;
- les piscines non couvertes ;
- les annexes de moins de 20 m² de ~~SHOB~~ **surface de plancher**.

(...)

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(...)

Une implantation différente pourra être autorisée pour :

- les constructions et installation d'intérêt collectif dont la ~~surface hors œuvre brute (SHOB)~~ **surface de plancher** n'excède pas 20 m² ;
- les extensions des constructions existantes à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant ;
- les piscines non couvertes ;
- les annexes de moins de 20 m² de ~~SHOB~~ **surface de plancher**.

(...)

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(...)

Une implantation différente pourra être autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour :

- Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait moindre de l'alignement à condition de respecter l'alignement du bâtiment principal et de s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux, pour des raisons techniques ;
- Les piscines non couvertes ;
- Les annexes de moins de 20 m² de ~~SHOB~~ **surface de plancher** ;

(...)

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(...)

Une implantation différente pourra être autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour :

- Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait moindre de l'alignement à condition de respecter l'alignement du bâtiment principal et de s'inscrire harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux, pour des raisons techniques ;
- Les piscines non couvertes ;
- Les annexes de moins de 20 m² de **SHOB surface de plancher**.

4. Modifications apportées aux orientations d'aménagement

Pages 4 et 5

1. Liaison entre le bourg et le lotissement communal : un aménagement en deux temps

(...)

1.3 Principes d'aménagement

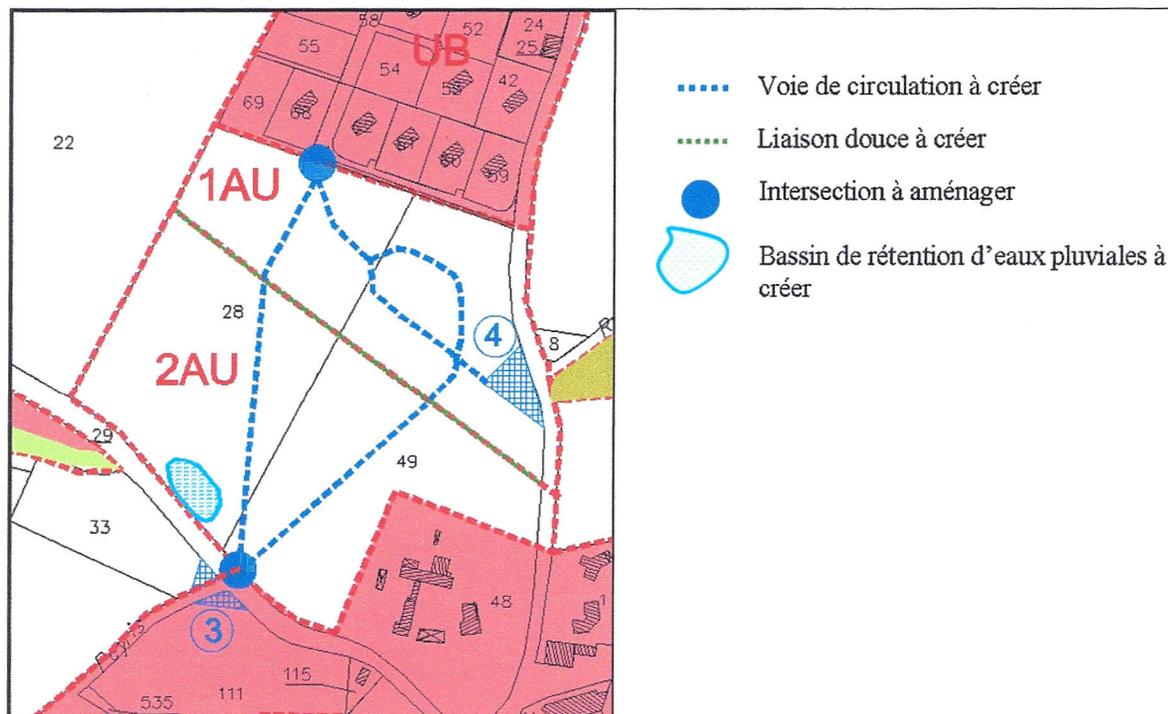


Schéma de l'orientation d'aménagement de liaison entre le bourg et le lotissement communal après la modification

(...)

1.3.1 Orientations d'aménagement à réaliser à court terme

Axe de desserte interne de la zone 1AU qui jouxte les lotissements existants

- création d'une voie à double sens de circulation automobile traversée entre l'emplacement réservé n°4 et la voie de desserte interne du quartier existant (usage de desserte locale) ;
- réalisation d'un trottoir de part et d'autre le long de la chaussée ;
- aménagement d'une intersection fonctionnelle et sécurisée pour tous les modes de déplacements entre cette voie de desserte locale et l'axe interquartiers transversal les axes interquartiers transversaux à créer *en lien avec la rue des Peyris* ;
- réalisation d'une piste cyclable à double sens ou à sens unique de part et d'autre de la chaussée, le long de cet axe à créer ;
- *réalisation d'une voie de circulation en limite entre les zones 1AU et 2AU sur l'emprise de la canalisation souterraine ;*

Aménagement d'infrastructures de collecte et d'évacuation des eaux pluviales

- création d'un bassin de rétention des eaux pluviales de taille correspondant aux besoins de l'opération au nord du secteur classé en zone 1AU ;
- aménagement de drains entre les constructions et le bassin *de rétention d'eaux pluviales à créer aux abords du ruisseau de la Canne* ainsi que d'un fossé d'évacuation vers le ruisseau de la Canne, en suivant la pente naturelle du terrain.

1.3.2. Orientations d'aménagements à réaliser à long terme

Liaison entre la rue des Peyris et le chemin Quindou :

- création d'une voie à double sens de circulation automobile (voie suffisamment large pour accueillir un trafic d'échelle interquartiers) ;
- réalisation d'une piste cyclable à double sens ou à sens unique de part et d'autre de la chaussée, le long de cet axe à créer ;
- réalisation d'un trottoir de part et d'autre *le long* de la chaussée ;
- *réalisation de liaisons douces entre la voie centrale et le bourg ;*
- aménagement d'une intersection fonctionnelle, paysagère et sécurisée pour tous les modes de déplacement entre ~~la route de Saubole, le chemin Quindou~~ *la voie de desserte interne créée en zone IAU* et l'axe à créer *et entre l'axe à créer et la rue des Peyris* (emplacement réservé n°3 au bénéfice de la commune).

Liaison entre les lotissements existants et l'axe à créer ci-dessus

- ~~création d'une voie à double sens de circulation automobile (voie suffisamment large pour accueillir un trafic d'échelle interquartiers) ;~~
- ~~réalisation d'une piste cyclable en site propre à double sens ou à sens unique de part et d'autre de la chaussée, le long de cet axe à créer ;~~
- ~~réalisation d'un trottoir de part et d'autre de la chaussée ;~~
- ~~aménagement d'une intersection fonctionnelle et sécurisée entre les deux voies à créer, pour tous les modes de déplacement ;~~

Liaison entre le lotissement existant et la rue des Peyris :

- *création d'une voie à double sens de circulation automobile (voie suffisamment large pour accueillir un trafic d'échelle interquartiers) ;*
- *réalisation d'un trottoir le long de la chaussée ;*
- *aménagement d'intersections fonctionnelles, paysagères et sécurisées pour tous les modes de déplacement au niveau du lotissement existant et au niveau de la rue des Peyris (emplacement réservé n°3).*

Aménagement d'infrastructures de collecte et d'évacuation des eaux pluviales

- *création d'un bassin de rétention des eaux pluviales de taille correspondant aux besoins de l'opération au point le plus bas du secteur, à proximité du ruisseau de la Canne ;*
- *aménagement de drains entre les constructions et le bassin à créer.*