

Commune de

# MAULÉON-LICHARRE

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



## Plan Local d'Urbanisme

### Modification simplifiée n°2

#### 1- RAPPORT DE PRÉSENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire de l'Agglomération Pays Basque approuvant la modification simplifiée n°2



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal  
Maison des Communes - rue Auguste Renoir - CS 40609 - 64006 PAU CEDEX  
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 - Courriel : [service.urbanisme@apg164.fr](mailto:service.urbanisme@apg164.fr)



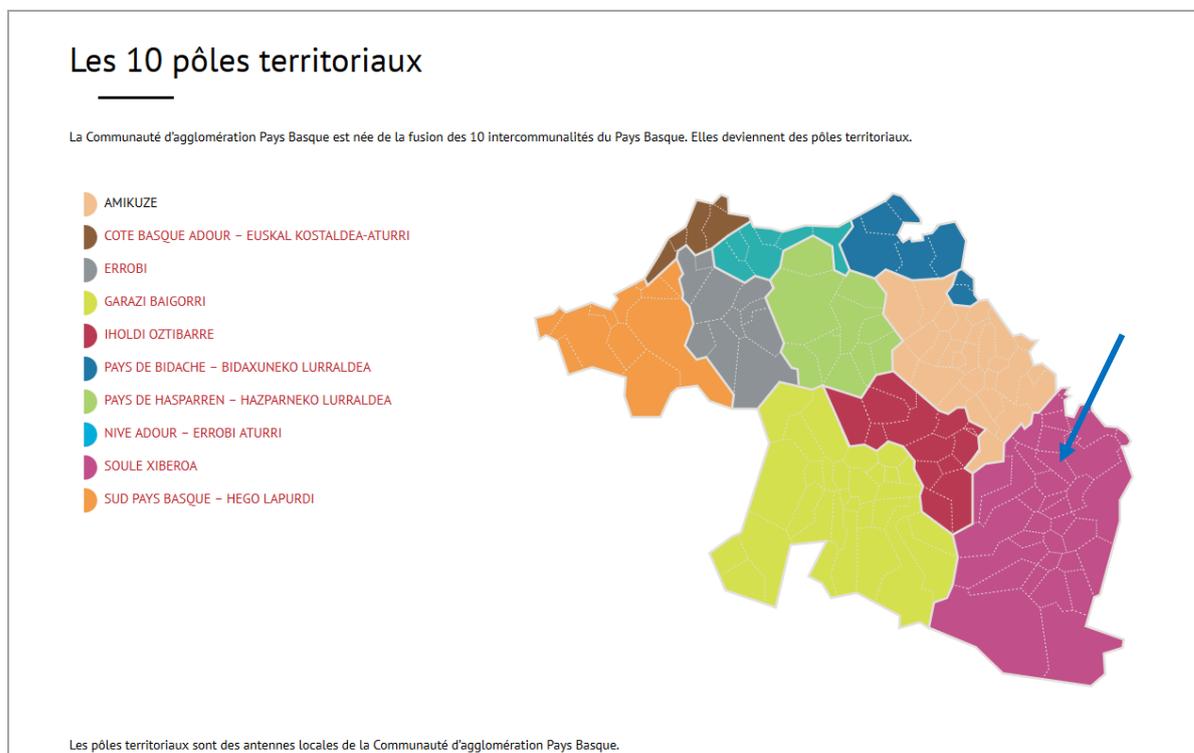
<b>1</b>	<b>LE CONTEXTE TERRITORIAL ET L'OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU</b>	<b>4</b>
1.1	LE CONTEXTE	4
1.2	L'OBJET DE LA MODIFICATION	5
<b>2</b>	<b>L'EXPOSÉ DES MOTIFS ET LES CHANGEMENTS À APPORTER</b>	<b>6</b>
2.1	PRÉCISER LES DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES DANS LES RÈGLEMENTS DE CHACUNE DES ZONES	6
2.2	ASSOUPLIR ET ACTUALISER LES RÈGLES RELATIVES AU STATIONNEMENT DANS LES DISPOSITIONS COMMUNES DU RÈGLEMENT	8
2.3	ADAPTER LES DISPOSITIONS RELATIVES A L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS POUR FAVORISER LA COHÉRENCE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DANS LE CENTRE-VILLE	10
2.4	SUPPRIMER UNE DISPOSITION QUI PRÉSENTE DES DIFFICULTÉS D'APPLICATION DANS L'ARTICLE RELATIF À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS DANS LA ZONE UE	13
2.5	SUPPRIMER L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°2 DESTINÉ À LA CRÉATION D'UN ESPACE VERT	14
2.6	PERMETTRE DES IMPLANTATIONS DIFFÉRENTES POUR LES ANNEXES DANS LES ZONES URBAINES ET À URBANISER MIXTES DU PLU	15
2.7	CRÉER UN SECTEUR SPÉCIFIQUE POUR L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT COMMUNAL AGERRIA	17
2.8	SUPPRIMER LES DISPOSITIONS PRIVÉES DE BASE LÉGALES DEPUIS L'APPROBATION DU PLU	19
<b>3</b>	<b>LES CHANGEMENTS APPORTÉS AUX PIÈCES DU PLU</b>	<b>20</b>
<b>4</b>	<b>LES INCIDENCES DU PROJET DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>21</b>



# 1 LE CONTEXTE TERRITORIAL ET L'OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

## 1.1 LE CONTEXTE

La commune de Mauléon-Licharre est membre de la Communauté d'Agglomération Pays Basque. Jusqu'au 31 décembre 2017, elle était membre de la Communauté de Communes de Soule-Xiberoa dont elle est le chef-lieu administratif et économique.



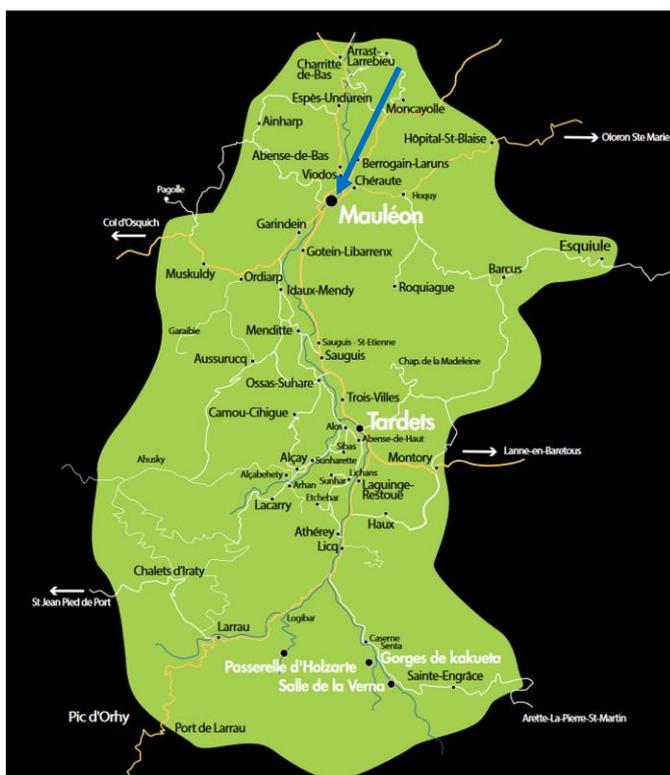
Localisation du territoire communal à l'échelle de la CAPB (flèche bleue)

La commune est située aux portes de la vallée du Saison, orientée Nord Sud, et de la Soule.

Elle est desservie par l'axe routier suivant la même orientation qui la relie :

- à Sauveterre de Béarn puis à l'autoroute A 64 au Nord : RD 11
- et à la vallée de la Soule et de la Haute Soule puis à l'Espagne au Sud (Port de Larrau) : RD 918.

Localisation de Mauléon sur le schéma du fonctionnement de la Soule (flèche bleue, source : Office du tourisme de Soule Xiberoa)



## 1.2 L'OBJET DE LA MODIFICATION

---

La Commune de Mauléon-Licharre dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvée par délibération du Conseil Municipal en 2005. Ce document a été modifié une première fois par délibération du Conseil municipal le 4 mars 2008 pour l'ouverture à l'urbanisation partielle d'une zone 2AU (prolongement de Mendi Alde), la reprise d'articles du règlement et notamment sa mise en conformité par rapport à la réforme du Code de l'Urbanisme et la modification d'emplacements réservés.

La procédure de modification simplifiée n°1 du PLU a été lancée par l'Agglomération Pays Basque en 2018. Elle a pour objets de :

- préciser les dispositions relatives au traitement des eaux pluviales dans chacune des zones du PLU pour limiter les écoulements hors du terrain d'assiette du projet,
- assouplir et actualiser les règles relatives au stationnement dans les dispositions communes du règlement,
- adapter les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions pour favoriser la cohérence architecturale et paysagère dans le centre-ville,
- supprimer une disposition qui présente des difficultés d'application dans l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions dans la zone Ue,
- supprimer l'emplacement réservé n°2 dont l'objet, la création d'un parc, n'est plus d'actualité pour la commune,
- créer un secteur spécifique pour l'application du règlement du lotissement communal « Agerria » devenu caduc en application de l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme.

Cette procédure est également mise à profit pour supprimer, dans le règlement, les dispositions privées de base légale depuis la publication de la Loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

Les changements souhaités peuvent être opérés par le biais d'une procédure de modification conformément aux dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme. En effet, ils ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables 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 des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. D'autre part, ces changements ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisance.

De plus, ces changements n'ont pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ni de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. Ils peuvent donc être réalisés dans le cadre d'une procédure de modification dite simplifiée, conformément aux dispositions des articles L. 153-45 et suivants du Code de l'urbanisme.

En application des dispositions de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Mauléon-Licharre fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE)

Outre le présent rapport de présentation, le dossier de modification comprend un document montrant les changements apportés aux différentes pièces du PLU en vigueur et un rapport environnemental présentant la forme d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la MRAE.

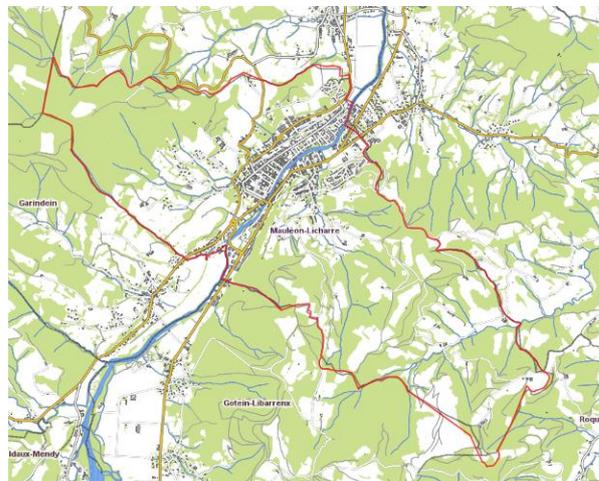
Enfin, conformément à l'article R.151-2 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU est complété par l'exposé des motifs des changements apportés par cette modification. Cet exposé est inséré entre la page de garde et le sommaire du rapport de présentation.

## 2 L'EXPOSÉ DES MOTIFS ET LES CHANGEMENTS À APPORTER

---

### 2.1 PRÉCISER LES DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES DANS LES RÈGLEMENTS DE CHACUNE DES ZONES

---



Les dispositions relatives au traitement des eaux pluviales en vigueur jusqu'à l'approbation de la présente procédure de modification du PLU se sont avérées insuffisantes pour traiter les questions d'écoulements d'eaux pluviales de manière pertinente à l'occasion de l'instruction de certaines demandes d'autorisations d'urbanisme.

Les articles 4 des règlements de chacune des zones règlementent les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics. Concernant la gestion des eaux pluviales, en l'absence de réseau public de collecte, les dispositions actuellement en vigueur ne limitent et n'encadrent pas les rejets en dehors du terrain d'assiette du projet. Elles indiquent simplement que les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux sont à la charge du constructeur ou de l'aménageur.

Ces dispositions se sont avérées insuffisantes pour cadrer certains projets de construction et d'imperméabilisation des sols. Elles sont également insuffisantes au regard des problématiques récurrentes d'inondations liées à l'imperméabilisation des sols comme frein à l'infiltration et à l'écoulement des eaux de pluies.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque compétente en matière de PLU et qui instruit les demandes d'autorisation du droit des sols pour le compte de la commune Mauléon souhaite revoir et préciser ces dispositions pour mieux limiter et encadrer les projets d'urbanisme au regard de la problématique de la gestion des eaux de pluie.

Il est proposé d'indiquer que les opérations d'aménagement doivent privilégier la mise en place de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

En cas de nécessité de rejets, les projets ayant pour effet une augmentation de l'imperméabilisation du sol doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou dans le milieu naturel en l'absence de réseau.

Avant ces rejets, les nouveaux aménagements devront prévoir la mise en place d'un dispositif à la parcelle et dont le volume de stockage doit être dimensionné à la surface imperméabilisée. Les modalités de calcul du dimensionnement de l'ouvrage sont donc précisées. Ce dernier repose sur le calcul du volume et du débit de fuite du bassin de rétention :

- Le volume du bassin (en m<sup>3</sup>) correspond à la surface imperméabilisée du projet (en m<sup>2</sup>) multipliée par un coefficient de 0,088.
- Le débit de fuite du bassin (en litres par secondes) correspond à la surface imperméabilisée du projet (en ha) multipliée par 3.

Ces modalités de calcul sont régulièrement utilisées dans les règlements d'urbanisme de l'Agglomération Pays Basque et les dispositifs mis en place ont d'ores et déjà montré leur efficacité.

A titre dérogatoire, il est proposé d'indiquer que le rejet direct dans le milieu récepteur sans rétention préalable à la parcelle est admis, à conditions de démontrer l'impossibilité technique de réaliser le dispositif.

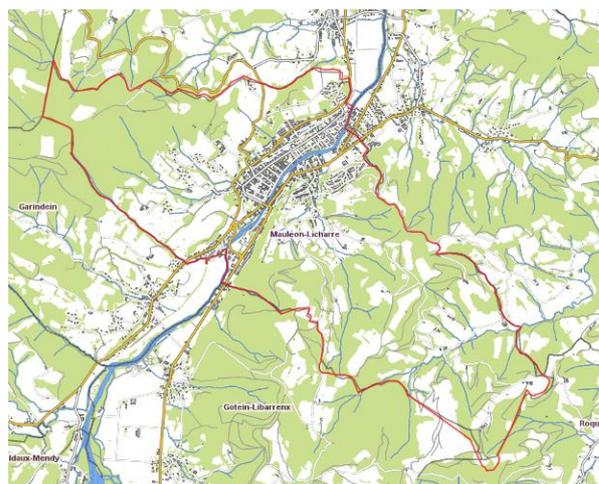
Par ailleurs, il est stipulé qu'il est interdit d'évacuer les eaux pluviales et les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'eaux usées séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eau de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

Ces dispositions sont ajoutées aux articles 4 des règlements de chacune des zones du PLU, en remplacement des dispositions relatives au traitement des eaux pluviales en vigueur jusqu'à la date d'approbation de la présente procédure de modification du PLU.

Les changements portent sur le règlement : articles Ua 4, Ub 4, Ue 4, Uy 4, 1AU 4, A 4 et N 4.

## 2.2 ASSOULPIR ET ACTUALISER LES RÈGLES RELATIVES AU STATIONNEMENT DANS LES DISPOSITIONS COMMUNES DU RÈGLEMENT

---



Les dispositions communes du règlement sont applicables sur la totalité du territoire communal. Dans le PLU de Mauléon-Licharre, l'article 11 de ces dispositions indique les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, ces dispositions se sont révélées contraignantes et susceptibles de compromettre, faute de disponibilités foncières suffisantes, la réalisation de projets qui s'intégreraient pourtant par ailleurs dans le cadre de la politique générale d'urbanisme et d'habitat de la commune. Des difficultés d'applications se sont rencontrées principalement dans centre-ville à l'occasion d'opérations de réhabilitation ou de démolition reconstruction du bâti très ancien.

Il convient donc de revoir ces dispositions communes à l'aune des évolutions réglementaires intervenues depuis l'approbation du PLU et dans l'idée de prévoir des dispositions dérogatoires, notamment pour les aménagements et réhabilitation des constructions existantes.

Comme principe général, il est précisé que le stationnement nécessaire aux constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Chaque pétitionnaire doit donc s'assurer de l'emprise foncière suffisante pour réaliser les places de stationnement nécessaires au fonctionnement de son projet sur le terrain d'assiette dudit projet.

Il est ensuite proposé de décliner les dispositions réglementaires relatives au stationnement pour les destinations des constructions les plus fréquentes en zones urbaines et à urbaniser, pour l'habitation, les commerces et les bureaux, l'hébergement hôtelier et touristique et les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas des habitations, il doit être prévu un minimum de deux places par logement. Cependant, il peut être dérogé totalement ou partiellement à cette règle dans le cas d'impossibilité physique dans le cadre de l'extension ou de l'aménagement d'un bâtiment existant.

Par ailleurs, conformément à la réglementation en vigueur, il n'est exigé qu'une place de stationnement pour les logements financés avec un prêt aidé par l'Etat. Et dans les cas de travaux de transformation et d'amélioration de bâtiments affectés au logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans les cas où ses travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Les possibilités de dérogations sont instaurées pour que les dispositions relatives au stationnement ne puissent pas freiner ou rendre impossibles la réalisation d'opération de requalification du bâti ancien, notamment dans les zones urbaines les plus denses du territoire.

Il est également prévu la réalisation d'une place de stationnement pour les visiteurs pour quatre logements dans le cadre des opérations de logements collectifs. Il est cependant bien précisé que les dispositions prévues pourront ne pas être appliquées dans le cas de réhabilitations avec créations de logements.

Enfin, pour faciliter les modes de déplacements alternatifs à l'automobile, il est prévu que les bâtiments collectifs neufs à usage principal d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, à raison de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements composés de plus de deux pièces principales.

Concernant les bâtiments destinés aux commerces et aux bureaux, il est prévu une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en dehors des emplacements nécessaires aux opérations de livraison ou de manutention. À l'instar des dérogations prévues pour l'habitation et pour faciliter les évolutions des bâtiments existants, cette disposition n'est pas applicable dans le cas d'un changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment vers du commerce ou de l'activité de services.

Pour favoriser les modes de locomotion alternatifs à l'automobile pour les déplacements domicile-travail, il est également prévu des dispositions relatives au stationnement des cycles : les bâtiments collectifs neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher des locaux.

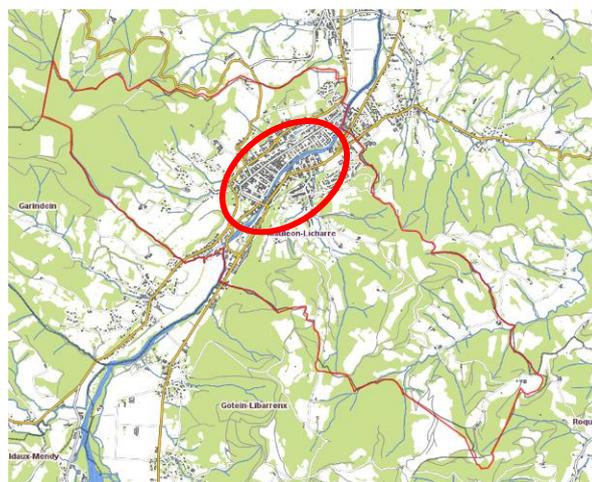
Concernant l'hébergement hôtelier et touristique, il est prévu la réalisation d'une place de stationnement par chambre, en dehors des emplacements nécessaires aux livraisons et aux opérations de manutention. A l'instar des dispositions déjà évoquées et pour faciliter les évolutions des bâtiments existants, il peut être dérogé totalement ou partiellement à cette disposition dans le cas de la réhabilitation d'un bâtiment existant et en cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette du projet.

Enfin, concernant les équipements publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement doit être adapté à la nature de l'équipement et au nombre de personnes qu'il est susceptible d'accueillir en même temps. Des emplacements réservés aux deux roues motorisées et aux vélos doivent également être aménagés.

Pour les autres destinations comme l'artisanat, l'industrie ou l'agriculture, par exemples, le principe général d'un nombre de places suffisant aménagées en dehors des voies ouvertes au public s'applique. Il pourra également être imposé des places de stationnement jugées nécessaires par l'autorité compétente au regard de la nature du projet.

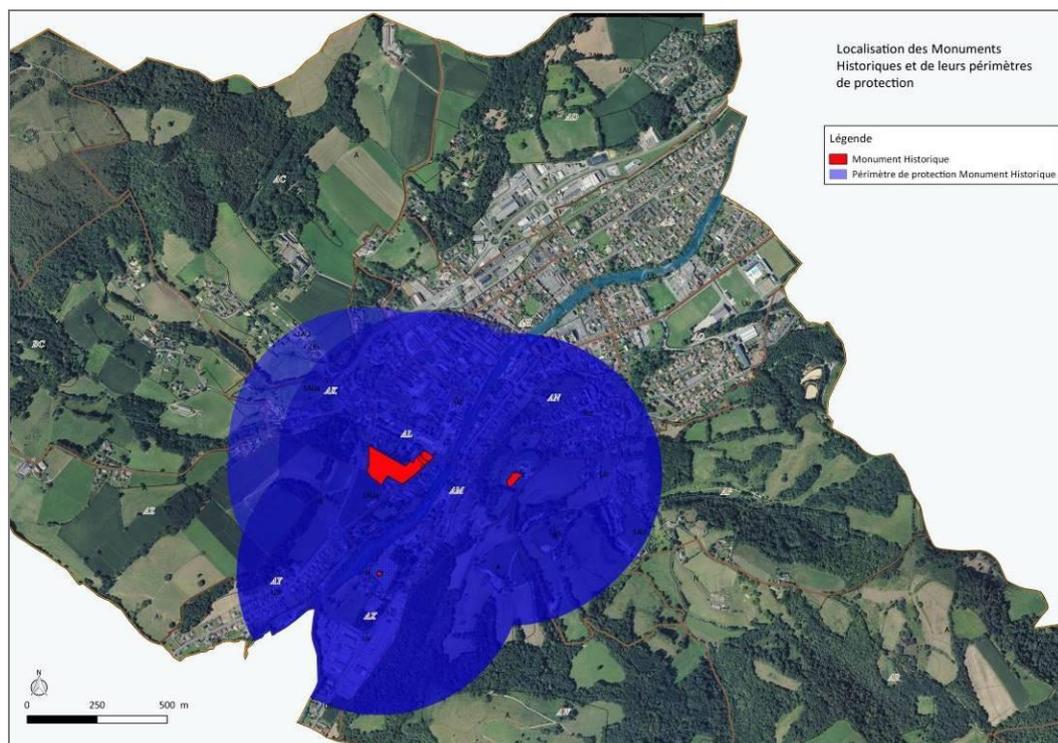
Les changements portent sur le règlement : article 11 des dispositions communes (article DC 11).

## 2.3 ADAPTER LES DISPOSITIONS RELATIVES A L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS POUR FAVORISER LA COHERENCE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DANS LE CENTRE-VILLE

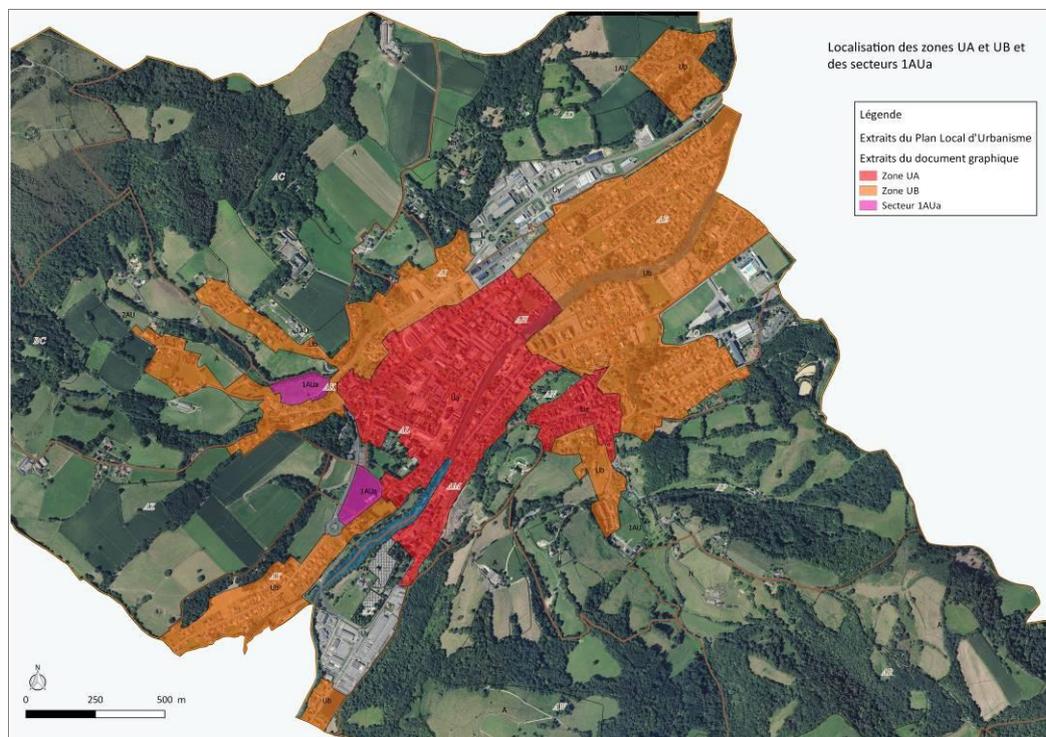


La ville de Mauléon-Licharre est marquée par la présence de plusieurs Monuments Historiques (le Château d'Andurain, la Chapelle Saint-Jean-Berraute, la Croix Blanche) et un site classé (la Ville Haute de Mauléon). La ville implantée sur les coteaux (ville haute) et dans la vallée du Saison (ville basse). La partie la plus dense des zones urbaines du PLU, la zone UA, est délimitée autour de la partie haute de la ville et de la partie basse. La zone urbaine UB correspond à la périphérie immédiate de la précédente. L'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de Mauléon constituent un ensemble urbain regroupé de part et d'autre du Saison.

Une part importante du centre-ville est concernée par les périmètres de protection des Monuments Historiques, soit des périmètres de 500 mètres de diamètre à l'intérieur desquels les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France en application de l'article L.632-2 du Code du patrimoine. Cette procédure a conduit à des difficultés d'interprétation et d'application des dispositions du PLU en matière d'aspect extérieur des constructions et d'aménagements de leurs abords, notamment dans la zone la plus dense et ancienne du centre-ville qui est classée dans la zone urbaine Ua du PLU.



À l'occasion du transfert de la mission d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme à la Communauté d'Agglomération Pays Basque, afin de limiter ces difficultés d'application, la commune a souhaité réétudier les dispositions du règlement relatives à l'aspect extérieur des constructions contenues dans l'articles 11 du règlement de la zone UA. Par soucis de cohérence architecturale et d'harmonie paysagère, elle a également souhaité modifier ces dispositions dans la zone UB, en périphérie immédiate du centre-ville ainsi que dans le secteur 1AUa de la zone à urbaniser 1AU à l'intérieur duquel les constructions sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent dans le cadre d'une opération globale et d'ensemble.



L'article Ua 11 régleme l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords dans le centre-ville, en zone Ua. Ses dispositions sont plus précises que dans l'article Ub 11 tandis que les dispositions applicables dans le secteur 1AUa sont identiques à celles de la zone Ua. Les changements apportés concernent les façades, les menuiseries et les couvertures des bâtiments.

La commune de Mauléon-Licharre a réalisé un nuancier pour les façades et les menuiseries des bâtiments situés dans le centre-ville. Elle souhaite que ce document soit annexé au règlement du PLU et qu'il y soit fait référence dans l'articles 11 de la zones Ua. Il est précisé que les couleurs choisies dans ce nuancier doivent être contrastées par rapport à celles des constructions avoisinantes.

Concernant les façades, dans les articles Ua 11 et 1AU 11, pour le secteur 1AUa, il est précisé que le PVC est admis à condition de ne pas être visible depuis l'espace public. Les volets roulants électriques sont également admis à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public, sauf pour les locaux d'activités situés en rez-de-chaussée.

Concernant les toitures dans la zone Ua et dans le secteur 1AUa, les changements portent sur plusieurs points en vue de favoriser une unité paysagère harmonieuse à l'échelle de l'unité urbaine, tout en tenant compte de l'histoire de la ville et de ses différentes influences architecturales (architecture souletine, bâtiments industriels du XIXème siècle, logements ouvriers en bande, villa bourgeoise de style labourdin et constructions plus contemporaines). Sont ainsi revues les dispositions relatives aux pentes, aux couleurs, aux matériaux et aux panneaux solaires.

S'agissant des pentes, il est précisé que les toitures peuvent être à 2, 3 ou 4 pans et non plus uniquement à 2 ou 4 pans. Si la règle des 80% minimum de pente demeure, les exceptions qui concernaient les bâtiments publics ou

d'intérêt collectif et les immeubles de logements collectifs sont élargies aux parties secondaires des bâtiments et aux annexes. Il est également précisé que dans le cas d'une rénovation, la pente de toiture peut être inférieure à 80% sans pour autant être inférieure à la pente initiale. Cette dernière possibilité est notamment destinée à permettre la réhabilitation du bâti d'origine industrielle qui est très présent dans le centre-ville de Mauléon.

Concernant les matériaux et les couleurs, la règle est celle d'une toiture en ardoise naturelle. Les matériaux de teinte noire ou présentant une similitude avec l'ardoise sont toutefois admis, car ils participent à une cohérence visuelle d'ensemble.

De plus, afin d'anticiper les rénovations des anciens bâtiments industriels du 19<sup>ème</sup> siècle ou des logements ouvriers en bande présents dans le centre-ville, une couleur différente de toiture peut être admise. Celle-ci doit cependant être conforme au type architectural originel du bâtiment et être due à l'utilisation de matériaux aux teintes naturelles (tuile rouge par exemple).

Par ailleurs, il est précisé que les parties secondaires d'un bâtiment doivent être traitées comme le bâtiment principal. Si des raisons techniques comme la structure de la charpente ou la pente de toiture ne permettent pas ce traitement, la teinte des parties secondaire doit au minimum être similaires à celle de la partie principale.

Il est également précisé que si les matériaux de couverture des annexes peuvent être différents de celui utilisé sur le bâtiment principal, leurs couleurs doivent être similaires.

Dans tous les cas, il conviendra de privilégier des matériaux de couleur naturelle.

Enfin, il est ajouté que les panneaux solaires doivent être intégrés à la pente du toit et présenter une bonne insertion paysagère.

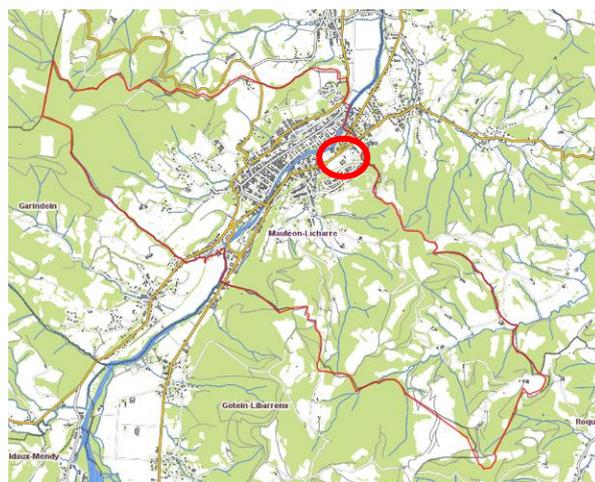
En zone UB, les dispositions relatives à l'aspect extérieures des constructions sont moins rigoureuses que dans la zone UA. Par soucis de cohérence entre les zones voisines, il est néanmoins précisé que les toitures doivent être réalisées en ardoise naturelle, sauf en cas d'impossibilité technique. Dans ce cas, le matériau choisi devra présenter un aspect similaire ou être de couleur noire.

Il est également précisé que les teintes de toiture des parties secondaires des bâtiments et des annexes doivent également être similaires à celle du bâtiment principal.

Enfin, concernant les clôtures, à l'instar de ce qui était prévu dans le règlement du lotissement communal Agerria, pour des raisons d'harmonie paysagère, il est précisé en zones Ua, Ub et 1AU que les clôtures en claustra bois sont interdites, de même que les dispositifs ajourés qui occultent la transparence, comme le bois, la brande, les canisses ou le plastique).

Les changements portent sur le règlement : articles Ua 11, Ub 11 et 1AU 11 du règlement.

## 2.4 SUPPRIMER UNE DISPOSITION QUI PRÉSENTE DES DIFFICULTÉS D'APPLICATION DANS L'ARTICLE RELATIF À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS DANS LA ZONE UE



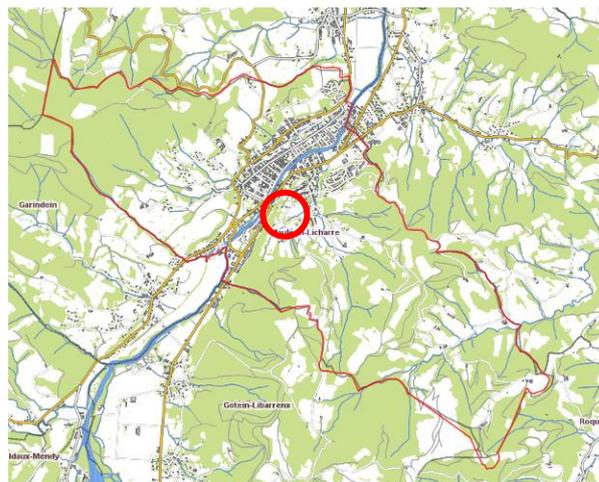
La zone Ue est destinée aux ouvrages publics ou installations d'intérêt général et leurs annexes comme les équipements scolaires, sociaux, culturels, administratifs et sportifs. Ces constructions peuvent donc présenter des aspects paysagers variés qui sont propres à chacun de leurs usages et qui ne sont pas nécessairement typiquement basques ou souletins.

Ainsi, la disposition qui prévoit l'interdiction de « tout pastiche d'architecture typique d'une autre région » est difficilement applicable dans une zone urbaine aussi spécifique. Elle pourrait par ailleurs conduire au refus d'un projet pourtant nécessaire au fonctionnement du territoire communal ou communautaire ou fragiliser juridiquement une décision de permis de construire accordée dans la zone.



La présente procédure de modification a donc pour objet de supprimer cette disposition inapplicable dans l'article 11 du règlement de la zone Ue relatif à l'aspect extérieurs des constructions et de leurs abords dans cette zone (article Ue 11).

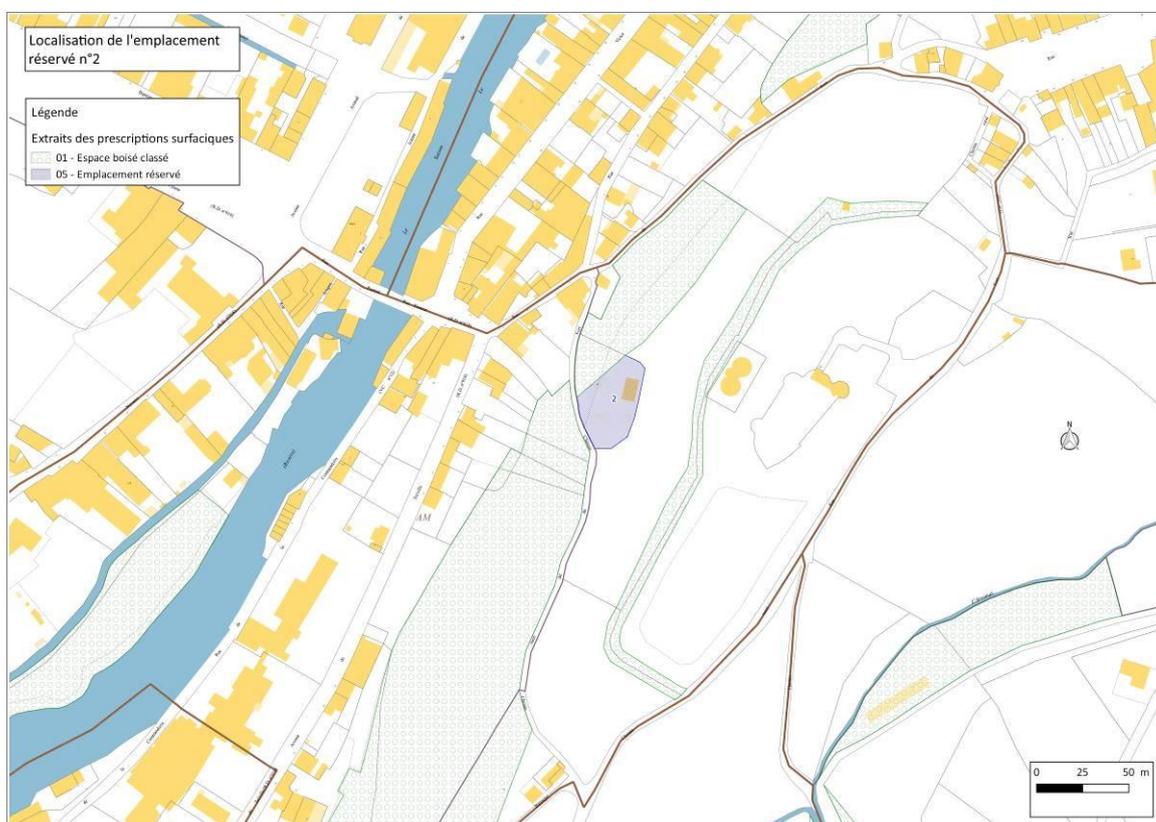
## 2.5 SUPPRIMER L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°2 DESTINÉ À LA CRÉATION D'UN ESPACE VERT



Le PLU de la commune de Mauléon contient deux emplacements réservés au bénéfice de la Commune. Le premier est destiné à la création d'une voie. Le second est destiné à la création d'un espace vert sur la parcelle bâtie section AM n°56.

Cette parcelle a récemment fait l'objet d'une mutation à l'occasion de laquelle une déclaration d'intention d'aliéner a été adressée à la Commune. La Commune a alors décidé de ne pas donner suite à la DIA et a choisi d'abandonner le droit de préemption que lui conférait la délimitation de cet emplacement réservé n°2 par le PLU.

Par cette décision, la Commune a renoncé à la création du parc qui avait été envisagé lors de l'élaboration du PLU. Il convient donc de mettre à jours le document graphique du PLU en entérinant la suppression de l'emplacement réservé n°2 qui était destiné à un projet que la Commune ne souhaite plus réaliser.



Des changements sont ainsi apportés au document graphique et à la légende des emplacements réservés.

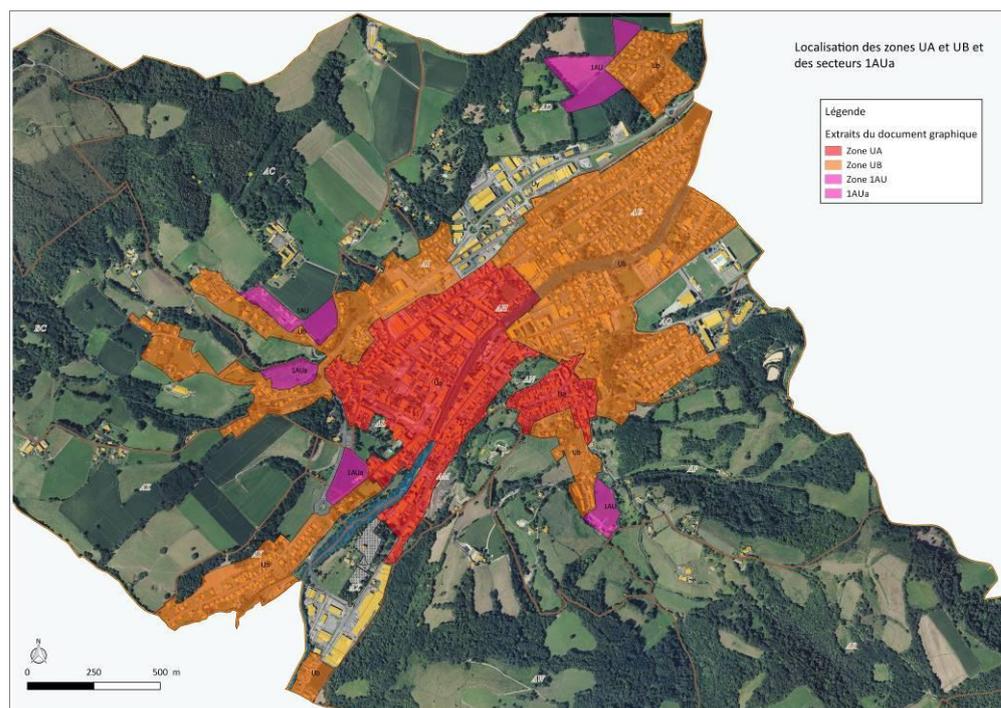
## 2.6 PERMETTRE DES IMPLANTATIONS DIFFÉRENTES POUR LES ANNEXES DANS LES ZONES URBAINES ET À URBANISER MIXTES DU PLU



Le règlement du PLU de Mauléon-Licharre a été établi en application des dispositions du Code de l'urbanisme antérieures au Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan local d'urbanisme. Les implantations des constructions sont donc réglementées dans les articles 6, 7 et 8 des règlements applicables à chacune des zones.

Les articles 6 réglementent l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, les articles 7 réglementent les implantations par rapport aux limites séparatives et les articles 8 réglementent les implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle. En zones urbaines et à urbaniser mixtes (Ua, Ub et 1AU), aucune disposition particulière n'a été prévue pour les implantations des annexes aux constructions principales.

Le besoin de dispositions particulière est apparu à l'occasion de difficultés rencontrées lors de l'instruction de demandes d'autorisations d'urbanisme. Il convient donc de prévoir des dispositions relatives aux implantations des annexes en zones Ua, Ub et 1AU du PLU. Le seuil de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher a été retenu pour déterminer la notion d'annexe dans les zones concernées.



En zone Ua, sauf exceptions parmi lesquelles les annexes ne sont pas comptées, les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques (article Ua 6),
- et en ordre continu ou semi-continu par rapport aux limites séparatives dans une bande de 15 m de profondeur par rapport à l'alignement (article Ua 7).

Dans chacun de ces articles, il est proposé d'autoriser une implantation différente pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher.

En zones Ub et 1AU, sauf exceptions parmi lesquelles les annexes ne sont pas comptées, les constructions doivent être implantées :

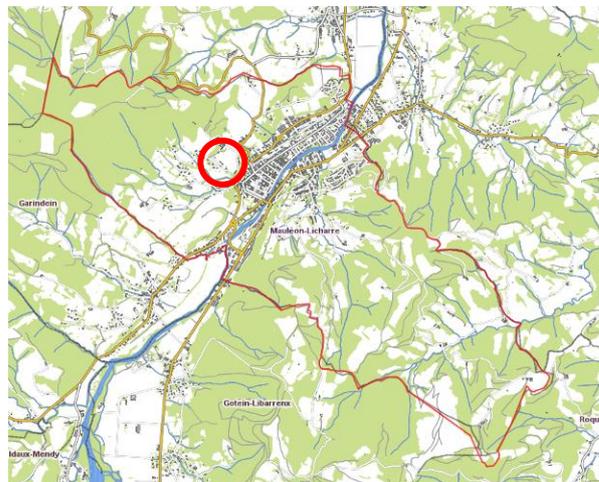
- en recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement (article Ub 6 et 1AU 6),
- et en limites séparatives ou en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à elles (article Ub 7 et 1AU 7).

Dans chacun de ces articles, il est proposé d'autoriser une implantation différente pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher.

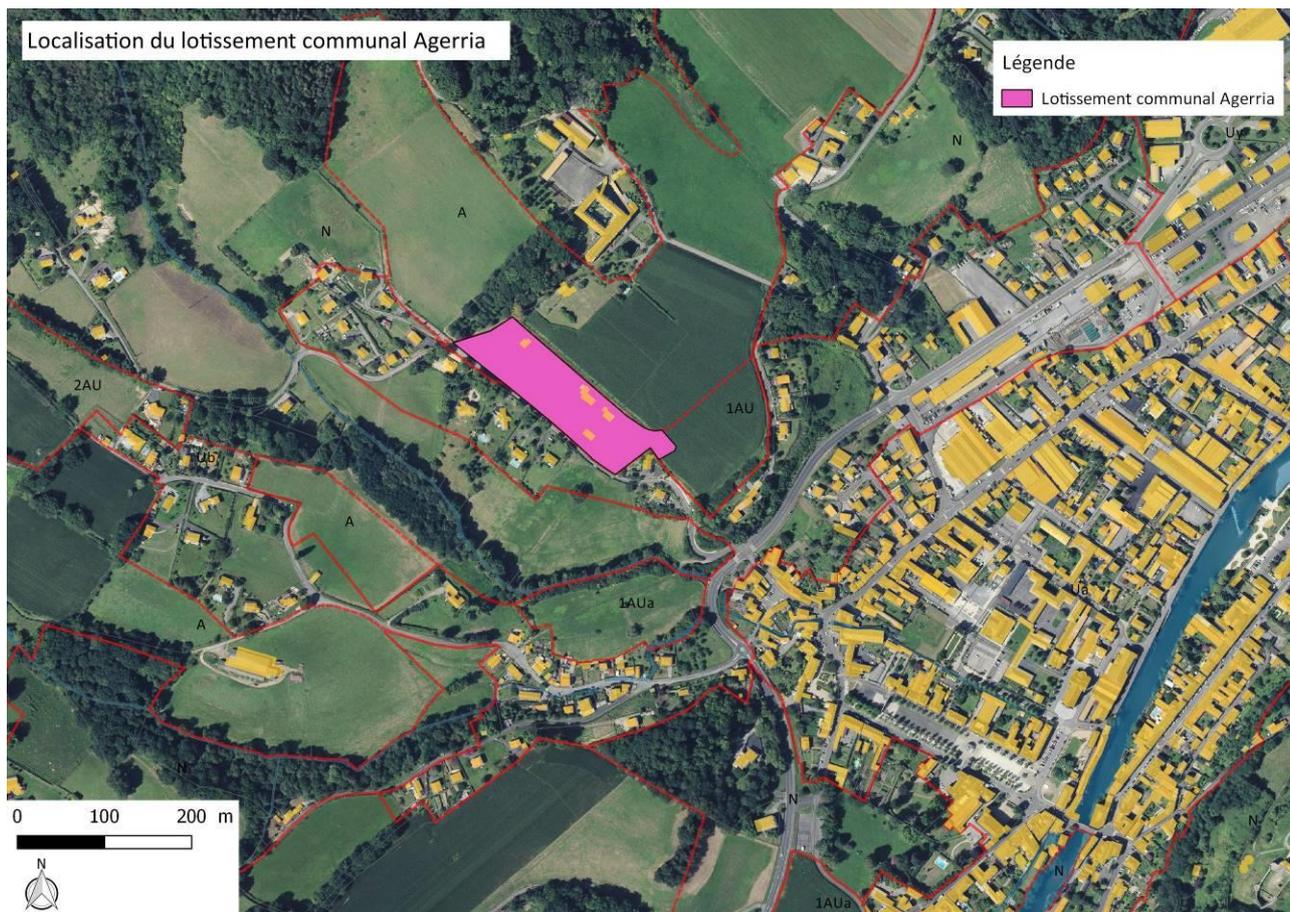
En raison des difficultés d'application rencontrées lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme, les dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle sont supprimées dans les articles 8 des règlements des zones Ua, Ub et 1AU.

Les changements portent sur le règlement du PLU : articles Ua 6, Ua 7, Ua 8, Ub 6, Ub 7 Ub 8, 1AU 6, 1AU 7 et 1AU 8 du règlement.

## 2.7 CRÉER UN SECTEUR SPÉCIFIQUE POUR L'APPLICATION DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT COMMUNAL AGERRIA



Situé en extension de la ville basse au Nord-Ouest, le long de la rue René Coty, et composé de 12 lots, le lotissement communal Agerria a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme en 2011. Ce lotissement est classé en zone 1AU du PLU actuellement en vigueur.



Le règlement du lotissement communal Agerria a été approuvé en 2011 dans le cadre de la délivrance du permis d'aménager, puis modifié en deux fois, en 2013 et en 2014. Il prévoit l'édification de maisons individuelles en tissu discontinu, desservies par une voie interne à double sens présentant deux accès sur la rue René Coty.

L'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme modifié par la Loi modifiée par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite ALUR, prévoit que « *Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement (...), deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.*

*De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.(...) »*

Les dispositions du règlement du lotissement communal Agerria sont ainsi devenues caduques depuis l'entrée en vigueur de la Loi ALUR, le 26 mars 2014.

Plusieurs permis de construire ont été délivrés avant cette date, conformément règlement du lotissement. Il reste cependant plusieurs lots disponibles et par soucis d'harmonie paysagère, la commune de Mauléon souhaite que les mêmes dispositions soient applicables aux futures constructions.

La présente procédure est donc mise à profit pour créer un secteur spécifique en zone 1AU, le secteur 1AUb. Les dispositions applicables dans ce secteur reprennent celles du règlement du lotissement communal. Cette évolution n'ayant pas pour effet de majorer les possibilités de construire de plus de 20% en zone 1AU, ni de les diminuer, ni de réduire la surface de la zone 1AU, elle peut s'effectuer dans le cadre d'une modification dite simplifiée en application des articles L. 153-45 et suivant du Code de l'urbanisme.

Les changements apportés pour la création du secteur 1AUb portent sur :

- le document graphique de zonage,
- le règlement du PLU : préambule des dispositions applicables en zone 1AU et articles relatifs aux occupations et utilisations du sol interdites (1AU 1), aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (1AU 2), à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (1AU 6), aux implantations par rapport aux limites séparatives (1AU 7), à l'emprise au sol des constructions (1AU 9), à la hauteur maximale des constructions (1AU 10), à l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords (1AU 11), aux obligations en matière de stationnement (1AU 12) et aux obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations (1AU 13).

Les aménagements internes prévus dans le lotissement communal ayant déjà réalisés, il n'est point nécessaire de prévoir une orientation d'aménagement et de programmation.

## 2.8 SUPPRIMER LES DISPOSITIONS PRIVÉES DE BASE LÉGALES DEPUIS L'APPROBATION DU PLU

---



La présente procédure de modification du PLU est mise à profit pour supprimer, dans le règlement, les dispositions privées de base légale depuis la publication de la Loi n° 2014-366 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR). Celles-ci concernent la superficie minimale des terrains constructible règlementée dans les articles 5 du règlement de chacune des zones et le coefficient d'occupation des sols règlementé dans les articles 14.

Les dispositions des articles 5 et 14 du règlement de chacune des zones sont donc indiquées comme sans objet.

Les changements liés à cet objet portent sur les articles 5 et 14 du règlement de chacune des zones du PLU ainsi que sur le rapport de présentation du PLU.

### 3 LES CHANGEMENTS APPORTÉS AUX PIÈCES DU PLU

Au vu des changements à apporter, il y a lieu, en application de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, de modifier les pièces suivantes du PLU jusqu'ici en vigueur :

NUM	OBJET	PIÈCES RÉGLEMENTAIRES MODIFIÉES
1	Préciser les dispositions relatives au traitement des eaux pluviales dans le règlement de chacune des zones	Règlement : articles 4 du règlement des zones Ua, Ub, Ue, Uy, 1AU, A et N
2	Assouplir et actualiser les règles relatives au stationnement dans les dispositions communes du règlement	Règlement : article 11 des dispositions générales
3	Adapter les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions pour favoriser la cohérence architecturale et paysagère dans le centre-ville	Règlement : articles Ua 11, Ub 11 et 1AU 11
4	Supprimer une disposition qui présente des difficultés d'application dans l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions du règlement de la zone UE	Règlement : article Ue 11
5	Supprimer l'emplacement réservé n°2 destiné à la création d'un espace vert	Document graphique Légende des emplacements réservés
6	Permettre des implantations différentes pour les annexes dans les zones urbaines et à urbaniser mixtes	Règlement : articles 6, 7 et 8 des règlements applicables en zones Ua, Ub et 1AU
7	Créer un secteur spécifique pour l'application des dispositions du règlement du lotissement communal Agerria	Document graphique Règlement : articles 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 et 13 du règlement applicable en zone 1AU
8	Supprimer les dispositions privées de base légale depuis l'approbation du PLU	Articles 5 et 4 du règlement applicable dans les zones Ua, Ub, Ue, Uy, 1AU, A et N

Par ailleurs, conformément à l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU sera complété par l'exposé des motifs des changements apportés par cette modification. Cet exposé sera inséré dans le préambule du rapport de présentation (pièce 1 du PLU), dans la partie relative à l'historique du document d'urbanisme.

Les changements apportés aux différentes pièces du PLU en vigueur font l'objet d'un document spécifique, distinct du présent rapport de présentation.

## 4 LES INCIDENCES DU PROJET DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

---

Les procédures d'évolution de PLU sont soumises à une analyse de leurs incidences sur l'environnement suivant les évolutions qu'elles engendrent.

A la suite de la décision n°400420 du conseil d'Etat du 19 juillet 2017 annulant partiellement le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme, toute évolution d'un document d'urbanisme par la procédure de modification susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement est soumise à une évaluation environnementale. Les effets notables sur l'environnement doivent s'entendre au sens de l'annexe II à la Directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

En conséquence, il convient de saisir l'autorité environnementale pour qu'elle examine, au cas par cas, conformément aux dispositions de l'article L.104-3 du Code de l'urbanisme, si la présente procédure de modification doit être soumise ou non à évaluation environnementale.

A cette fin, un formulaire d'examen au cas par cas a été produit afin de fournir à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) les informations mentionnées à l'article R. 104-30 du Code de l'urbanisme.