



ARBONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier de modification

Modification n°1 du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays-Basque du 29 mars 2025 approuvant la modification n°1 du PLU d'Arbonne



Agence Publique de Gestion Locale
Service Intercommunal Territoires et Urbanisme
Maison des Communes - rue Auguste Renoir
B.P.609 - 64006 PAU Cedex
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47





ARBONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification du PLU

Sommaire

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays-Basque du 29 mars 2025 approuvant la modification n°1 du PLU d'Arbonne



Agence Publique de Gestion Locale
Service Intercommunal Territoires et Urbanisme
Maison des Communes - rue Auguste Renoir
B.P.609 - 64006 PAU Cedex
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47



Sommaire

A - RAPPORT DE PRESENTATION

B - PIECES MODIFIEES

C - ANNEXES



ARBONNE PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification du PLU

Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays-Basque du 29 mars 2025 approuvant la modification n°1 du PLU d'Arbonne



COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION
—
HIRIGUNE
ELKARGOA
—
COMUNAUTAT
D'AGLOMERACION



Agence Publique de Gestion Locale
Service Intercommunal Territoires et Urbanisme
Maison des Communes - rue Auguste Renoir
B.P.609 - 64006 PAU Cedex
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47
Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr



Table des matières

Table des matières.....	2
1 Résumé non technique.....	4
2 Préambule.....	12
2.1 Le PLU d'Arbonne	12
2.2 Les objectifs de la modification n°1	12
3 Exposé des motifs.....	15
3.1 Intégrer les mesures de gestion et d'assainissement des eaux pluviales du Schéma directeur des eaux pluviales dans le règlement du PLU	15
3.2 Mettre à jour les emplacements réservés.....	20
3.3 Délimiter de nouveaux espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme afin de préserver la qualité paysagère et les continuités écologiques	26
3.4 Reclasser une partie du secteur UCb en zone N	32
3.5 Interdire la création de nouveaux logements en zones A et N.....	37
3.6 Autoriser le changement de destination d'un bâtiment en zone N, au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme	39
3.7 Modifier et préciser les dispositions relatives à la production de logements sociaux en zones UA, UB, UC et 1AU.....	41
3.8 Modifier les règles relatives à l'emprise au sol maximale autorisée des constructions en zone UC	43
3.9 Modifier les règles d'emprise au sol des constructions en zone UL	45
3.10 Modifier les règles d'occupation du sol pour les bâtiments à usage de commerce en zone UB	47
3.11 Intégrer l'arrêté préfectoral portant classement de massifs forestiers à risque feux de forêt et définissant les obligations légales de débroussaillage (OLD) aux annexes du PLU	48
3.12 Reclasser la parcelle AX 151 de la zone UC vers le secteur Ai nouvellement créé.....	49
3.13 Autres objets de modification mineurs	51
Préciser les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions en zones UA, UB, UC, UL, 1AU, A et N	51
Modifier les dispositions relatives aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées en zones UA, UB, UC, UL, 1AU, A et N.....	52
Préciser les obligations en matière de performance énergétique et environnementale dans toutes les zones du PLU	53
Modifier la disposition relative aux places de stationnement en zone UB	54

Préciser la disposition relative à la hauteur maximale des constructions en zone UY.....	54
Modifier la règle concernant la desserte des terrains par les voies en zone UY	54
Corriger une erreur matérielle dans le règlement de la zone UA	55
Corriger une erreur matérielle dans le rapport de présentation.....	55
4 Changements à apporter aux pièces du PLU.....	56
5 Incidences du projet de la modification du PLU sur l'environnement	57

1 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

La commune d'Arbonne dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) du 20 juillet 2019.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque, en accord avec la commune d'Arbonne, souhaite procéder à des changements sur le Plan local d'urbanisme, et c'est par décision, en date du 17 janvier 2023, que la modification a été engagée.

Cette procédure vise à faire évoluer le document pour intégrer de nouvelles dispositions, notamment relatives à la protection de l'environnement et des paysages sur le territoire communal, à la gestion de l'assainissement des eaux pluviales ou à la production de logements sociaux, pour ajouter des emplacements réservés, faire évoluer le zonage ou encore pour modifier certaines dispositions du règlement suite à des erreurs ou des difficultés d'appréciation lors l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le rapport de présentation expose les différents objets abordés dans la procédure de modification du PLU. Il explicite les motivations qui conduisent à mener ces évolutions, et les modifications qu'il est nécessaire d'apporter aux pièces du PLU. Ces modifications concernent le rapport de présentation du PLU ainsi que les règlements écrit et graphique.

Ces changements n'ont pas pour effet de changer les orientations définies par le Projet d'aménagement et de développement durables, ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni de réduire une mesure de protection.

Après une présentation synthétique du profil environnemental de la commune d'Arbonne, abordé suivant différentes thématiques (patrimoine naturel, Natura 2000, patrimoine culturel, risques et nuisances, ressources naturelles), le rapport expose l'analyse des incidences probables des modifications du PLU sur l'environnement territorial.

Les évolutions réglementaires envisagées d'apporter au PLU de la commune d'Arbonne ne sont pas susceptibles de présenter des incidences négatives sur l'environnement territorial et la santé humaine, et ne compromettent pas la protection de l'environnement telle qu'elle est établie par les politiques supra-communales.

Aussi, la présente modification du PLU d'Arbonne apporte au document ses premiers amendements, avec pour objectif de l'adapter aux nouveaux enjeux auxquels le territoire doit faire face :

➤ Intégrer les mesures de gestion et d'assainissement des eaux pluviales du SDEP dans le règlement du PLU

La gestion intégrée des eaux pluviales est aujourd'hui un défi majeur pour répondre à des enjeux de préservation de la qualité des eaux pour ses différents usages, de réduction du risque inondation et de mouvement de terrain ou encore de développement de l'aménagement durable du territoire.

Leur gestion est donc encadrée par le Schéma directeur des eaux pluviales (SDEP) de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, document de référence sur le territoire, duquel le PLU intègre, grâce à la présente modification, un certain nombre de dispositions dans son règlement. Le SDEP comprend un zonage pluvial propre à chaque commune, un outil de gestion à l'échelle communale et est compatible avec les autres schémas. Le zonage des eaux pluviales de la commune d'Arbonne a été approuvé à l'unanimité le 5 février 2022 par le Conseil communautaire de la CAPB.

Le document propose d'intégrer un certain nombre de dispositions qui visent à limiter l'imperméabilisation des sols pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, afin de :

- Éviter les désordres causés par les inondations, par ruissellement, sur les personnes et les biens ;
- Maîtriser l'impact des rejets par temps de pluie sur le milieu récepteur, améliorant ainsi la qualité des cours d'eau, des lacs et des plages.
- Maîtriser le ruissellement tendanciel ;
- Privilégier l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol, lorsque les caractéristiques hydrologiques le permettent ;
- Respecter les prescriptions de recul et les seuils pour éviter les inondations des nouvelles constructions ;
- Maîtriser la qualité des eaux pluviales.

➤ Mettre à jour les emplacements réservés

Le PLU d'Arbonne délimite déjà 21 emplacements réservés au document graphique de zonage. Quatre nouveaux emplacements réservés sont ajoutés afin d'anticiper l'acquisition de foncier et, en attendant, d'en geler l'emprise foncière concernée pour pouvoir y réaliser à terme un projet précis. Ils sont délimités conformément aux dispositions :

- De l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme : 3 ER sont destinés à l'aménagement / réaménagement de voies ou de cheminements piétons ;
- Des articles L.151-15, R.151-38 L.151-41 du Code de l'urbanisme : 1 ER délimite un secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ces nouveaux emplacements réservés sont essentiellement localisés dans le bourg autour de la mairie.

L'emplacement réservé n°13 est supprimé.

➤ Délimiter de nouveaux espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme afin de préserver la qualité paysagère et les continuités écologiques

La commune a pour ambition de préserver la qualité et l'intégration paysagère de son territoire ainsi que ses continuités écologiques, identifiées comme fondements du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU. La délimitation d'Espaces Boisés Classés (EBC) interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Quatre nouveaux secteurs sont délimités :

- Le premier est situé au niveau du croisement de la D255 et de la D655, dans un quartier urbanisé de façon linéaire le long des axes routiers. La zone identifiée est constituée d'un bois et de bosquets, composés essentiellement arbustes et de feuillus, mais aussi de quelques conifères. Les arbres forment une haie le long des axes de circulation. C'est 0,44 hectare qui est classé en EBC.
- Le second secteur est localisé le long du chemin Peitaenea, à cheval entre les zones UC, A et N. Le secteur est ici plutôt occupé par une forêt de feuillus fermée au nord, et de haies végétales au sud autour des chemins ruraux. 0,64 ha est classé en EBC.
- Le troisième espace est situé au sud de la commune, à l'ouest de la Route de Saint-Pée (RD255), au sud du Hameau d'Arbonne. On y observe différents types de couverture végétale : de la forêt fermée de feuillus purs en îlots, de la forêt fermée à mélange de feuillus, et de la forêt fermée à mélange de conifères prépondérants et feuillus. Plusieurs haies champêtres (et quelques monospécifiques) sont aussi recensées. Ce sont ici 3,69 hectares qui sont classés.

- Le dernier EBC identifié est localisé au nord de la commune. Il couvre les alignements de platanes situés de part et d'autre du chemin de Pémartin, afin d'assurer leur protection et leur conservation.

➤ Reclasser une partie du secteur UCb en zone N

La collectivité souhaite reclasser, pour partie, des parcelles UCb en N. Celles-ci sont localisées au nord de la commune et sont occupées par des jardins et des parcs privés, et forment un ensemble paysager cohérent. Elles accueillent des alignements d'arbres monumentaux et divers bosquets, ouverts sur la forêt et la prairie localisés à l'est. Ces parcs, attenants à de grandes propriétés arbonnaises, font partie intégrante du patrimoine paysager de la commune : c'est en ce sens qu'ils sont classés en zone N, afin d'être protégés et mis en valeur.

En outre, le secteur est situé à proximité immédiate d'un réservoir de biodiversité identifié par la trame verte et bleue. Aussi, au regard de ces enjeux environnementaux, il paraît opportun de limiter l'urbanisation dans ce secteur de la commune. En outre, le quartier n'a pas vocation à s'étendre au-delà de son enveloppe urbaine. L'objectif est ici de renforcer la préservation et l'intégration paysagère du territoire ainsi que de ses continuités *écologiques*.

➤ Interdire la création de nouveaux logements en zones A et N

La collectivité souhaite interdire la création de nouveau logement dans le bâti existant en zones A et N, exception faite du logement nécessaire à l'activité agricole ou des bâtiments localisés en secteur Nh (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées).

Cette modification vise, d'une part, à limiter le développement de l'habitat diffus dans ces zones et, d'autre part, à éviter la spéculation immobilière sur les biens qui y sont localisés. En zone A, cette modification permettra également de protéger l'activité agricole.

Il est plutôt préférable pour le territoire et son développement de favoriser l'installation des habitants en zone urbanisée, dans le bourg et ses quartiers périphériques. En effet, l'intérêt de la commune réside plutôt dans le développement et la densification des espaces déjà urbanisés, dans un objectif de consolidation de l'armature urbaine centrale, conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

➤ Autoriser le changement de destination d'un bâtiment en zone N, au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme

Cet objet concerne uniquement le moulin de Ziburia, déjà inscrit en tant qu'élément de paysage bâti à protéger et mettre en valeur au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Actuellement, le règlement du PLU n'autorise pas le changement de destination des bâtiments localisés en zone naturelle ou agricole. La collectivité souhaite inverser cette situation et autoriser le changement de destination, seulement pour le moulin de Ziburia. La préservation et la valorisation des paysages et du patrimoine de la commune sont une des pierres angulaires du PADD. Or, l'accomplissement de cet objectif passe notamment par le maintien du bâti de qualité architecturale et patrimoniale. En effet, ce moulin est un témoin des formes urbaines particulières liées à l'histoire du village, de ses activités humaines et économiques.

L'objectif est d'inciter et encourager la réhabilitation de ce patrimoine vernaculaire, pour lequel des projets ont déjà été présentés aux élus. Le changement de destination participe, en ce sens, à la sauvegarde des paysages et des éléments d'architecture caractéristiques de la région, en facilitant le réinvestissement et la réhabilitation du bâtiment pour un usage potentiellement différent de celui d'origine. Il s'agit, en outre, d'un support de valorisation touristique locale.

➤ Modifier les règles relatives à l'emprise au sol maximale autorisée du bâti en zone UC

Face aux enjeux de consommation des espaces naturels et agricoles, de forte artificialisation des sols, de difficulté d'accès au logement et d'augmentation démesurée des prix du foncier et de l'immobilier au Pays Basque, les élus souhaitent augmenter l'emprise au sol maximale des constructions en zone UC.

Cette proposition a pour objectif la densification des parcelles déjà bâties et la production de nouveaux logements sur celles-ci, soit en division de la parcelle, soit par l'extension du bâti existant, sans consommer d'espaces naturels, forestiers ou agricoles ni étendre la tâche urbaine. La démarche vise en ce sens à accroître et favoriser la densité de constructions dans la zone UC.

Il est donc proposé d'augmenter l'emprise au sol maximale autorisée de 10 points, celle-ci passant de 20% à 30% de la superficie du terrain, dans les secteurs raccordés ou pouvant être raccordés au réseau d'assainissement collectif. Dans les secteurs ne pouvant être raccordés au réseau d'assainissement collectif, l'emprise au sol maximale autorisée passe de 15% à 25%.

➤ Modifier les règles relatives à la production de logements sociaux en zones UA, UB et UC

Face aux enjeux d'accès au logement pour les ménages locaux et de très forte augmentation des prix de l'immobilier et du foncier au Pays Basque, les élus ont pour ambition d'encourager et de renforcer la production de logements sociaux sur le territoire.

La collectivité propose d'ajouter une disposition applicable aux opérations d'aménagement comprenant quatre terrains ou plus, dans les règlements de zones UA, UB et UC. Il est précisé que, « pour toute opération d'aménagement comprenant quatre terrains ou plus, l'opérateur réservera à minima 25% des lots pour des logements bénéficiant de PSLA (Prêt Social Location Accession), de PTZ (Prêt à Taux Zéro), et/ou de PSA (Prêt Social Accession). »

De plus, les règlements des zones UA, UB et UC sont reformulés afin d'intégrer les opérations de réhabilitation dans les objectifs de production de logement social.

Par ailleurs, dans le PLU actuellement en vigueur, en zone UC, toute opération de constructions nouvelles de 18 logements ou plus doit contribuer aux objectifs de mixité sociale dans l'habitat : l'opérateur doit réaliser a minima 30% de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS).

La règle relative à l'obligation de production de logements sociaux est modifiée comme suit pour la zone UC :

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

- Pour toute opération de 4 à 17 logements, l'opérateur réalisera 25% de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS) ou en accession sociale du nombre total de logements produits ;
- Pour toute opération de 18 logements ou plus, l'opérateur réalisera a minima 30% de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS) ou en accession sociale du nombre total de logements produits.

La modification garantit ainsi la production de logements sociaux même dans le cadre d'opérations de petite envergure, et ce afin de diversifier l'offre en logements sur la commune et d'en offrir un meilleur accès aux ménages.

La modification précise également la règle relative à l'arrondi du nombre de logements sociaux à produire dans les zones UA, UB, UC et 1AU.

➤ Modifier les règles d'emprise au sol des constructions en zone UL

Dans la version actuellement en vigueur du PLU, l'emprise au sol ne peut excéder 15% de la superficie du terrain (article 7) en zone UL.

La collectivité souhaite combiner à cette règle un coefficient de pleine terre à appliquer à chaque unité foncière concernée par un projet.

Cette disposition vise à répondre à deux enjeux forts pour le territoire. D'une part, elle permet de lutter contre l'artificialisation des sols en garantissant un minimum de surface « naturelle ». D'autre part, elle contribue à répondre aux enjeux et objectifs fixés par le PADD, à savoir la consolidation de l'armature urbaine centrale comme moteur du développement urbain et le respect des micro-coupures d'urbanisation entre les espaces habités afin de pallier l'effet de banalisation continue le long des voies, portant atteinte à la qualité des entrées de bourg.

Aussi, le coefficient de pleine terre est fixé à 60%.

➤ Modifier les règles d'occupation du sol pour les bâtiments à usage de commerce en zone UB

Dans le PLU actuellement en vigueur, les bâtiments à usage de commerce sont autorisés en zone UB mais ne doivent pas excéder 100 m² de surface.

Au regard de l'organisation actuelle et souhaitée du territoire communal, la collectivité souhaite supprimer cette disposition, dans la mesure où la totalité des commerces sont localisés en zone UA.

➤ Intégrer l'arrêté préfectoral portant classement de massifs forestiers à risque feux de forêt et définissant les obligations légales de débroussaillage (OLD) aux annexes du PLU

L'arrêté préfectoral 64-2022-11-21-00030 portant classement de massifs forestiers à risques feux de forêt, des communes concernées par le risque feux de forêt et définissant les obligations légales de débroussaillage est annexé au PLU.

➤ Reclasser l'ex-parcelle cadastrée AX 151 de la zone UC au secteur Ai nouvellement créé

Le jugement du tribunal administratif de Pau du 23 février 2021 annule partiellement le PLU d'Arbonne, en tant que le classement de la parcelle AX 151 en zone UC est « entaché d'une erreur manifeste d'appréciation ». Il annule le classement de la parcelle en zone UC pour le faire correspondre à celui du PLU antérieur de 2013, soit en zone A.

Le règlement de la zone A du PLU de 2013 n'étant pas identique à celui de 2019 partiellement annulé, l'ex-parcelle AX 151 ne peut pas être zonée A. Il s'agit donc de créer un nouveau secteur Ai dans le règlement de la zone A actuellement opposable et d'intégrer le règlement de la zone A du PLU de 2013 pour le réglementer.

➤ Modifier, adapter et clarifier certaines dispositions du règlement

Cet objet regroupe un certain nombre de modifications mineures du PLU, sans incidence particulière ni sur l'économie générale du document ni sur la physionomie générale de la commune. Ces modifications visent à :

- Préciser certaines dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, relatives aux couleurs ou aux types de clôtures autorisées, dans toutes les zones du PLU ;
- Modifier les dispositions relatives aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées dans toutes les zones du PLU ;
- Préciser les obligations en matière de performance énergétique et environnementale dans toutes les zones du PLU (hauteur de la superposition des panneaux photovoltaïques) ;
- Modifier la disposition relative aux places de stationnement en zone UB, afin d'augmenter le nombre minimal de places à fournir par logement ;
- Préciser la disposition relative à la hauteur maximale des constructions en zone UY ;
- Modifier la règle concernant la desserte des terrains par les voies en zone UY, afin de favoriser et sécuriser les mobilités piétonnes.
- Corriger une erreur matérielle dans le règlement de la zone UA suite à une erreur d'écriture.

2 PRÉAMBULE

2.1 LE PLU D'ARBONNE

La commune d'Arbonne dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) en date du 20 juillet 2019.

Ce document a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 14 décembre 2019. Elle a eu pour objet d'apporter des modifications au règlement écrit afin de reformuler, corriger ou préciser certaines règles et éviter ainsi à terme toute difficulté d'interprétation et mieux encadrer alors l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

2.2 LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°1

Aujourd'hui, la Communauté d'Agglomération Pays Basque, en accord avec la commune, souhaite procéder à de nouveaux changements sur le Plan Local d'Urbanisme d'Arbonne. Engagée par la CAPB en date du 17 janvier 2023, cette procédure vise à faire évoluer le document pour :

- Intégrer les mesures de gestion et d'assainissement des eaux pluviales issues du SDEP (Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales) de la CAPB dans le règlement du PLU, dans un souci de cohérence entre les documents ;
- Ajouter des Emplacements Réservés (ER) : un ER destiné à la création de cheminements doux, deux ER destinés au réaménagement de voies, et un ER « social » pour la création de logements en locatif social ou accession sociale et la densification du centre-bourg ;
- Délimiter et classer de nouveaux boisements comme Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme afin de préserver l'intégration paysagère et les continuités écologiques sur la commune ;
- Reclasser une partie de la zone UCb en zone N afin de limiter l'urbanisation sur cette partie de la commune et préserver la qualité et à la cohérence paysagères du territoire ;
- Interdire la création de nouveaux logements en zones A et N (sauf nécessaires à l'activité agricole ou localisés en secteur Nh) ;
- Autoriser le changement de destination d'un bâtiment en zone N, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme ;
- Modifier les règles relatives à l'emprise au sol des constructions en zone UC ;
- Modifier et préciser les règles relatives à la production de logements sociaux en zones UA, UB, UC et 1AU ;
- Modifier les règles d'emprise au sol en zone UL et instaurer un coefficient de pleine terre ;

- Modifier les règles d'occupation du sol pour les bâtiments à usage de commerce en zone UB ;
- Intégrer l'arrêté préfectoral portant classement de massifs forestiers à risque de feux de forêt et définissant les obligations légales de débroussaillage (OLD) aux annexes du PLU ;
- Reclasser la parcelle AX 151 en secteur Ai nouvellement créé.

La modification est également l'occasion de modifier certains articles du règlement écrit, reformuler, corriger ou préciser certaines règles afin de mieux encadrer l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme :

- Préciser les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions en zones UA, UB, UC, UL, 1AU, A et N ;
- Modifier les dispositions relatives aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées en zones UA, UB, UC, UL, 1AU, A et N ;
- Préciser les obligations en matière de performance énergétique et environnementale dans toutes les zones du PLU ;
- Modifier la disposition relative aux places de stationnement en zone UB ;
- Préciser la disposition relative à la hauteur maximale des constructions en zone UY ;
- Modifier la règle concernant la desserte des terrains par les voies en zone UY ;
- Corriger une erreur matérielle dans le règlement de la zone UA.

Ces changements n'ont pour effet ni de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Ils n'ont pas non plus pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser.

Ces changements ont cependant pour effet de réduire la surface d'une zone urbaine. Ils ne peuvent donc être opérés dans le cadre d'une procédure simplifiée. La procédure de modification est soumise à enquête publique conformément aux dispositions des articles L. 153-41 et suivants du Code de l'urbanisme.

À noter que conformément à l'article 12 modifié du 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, les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux Plans Locaux d'Urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce Code, de modification ou de mise en compatibilité.

Par ailleurs, en application des dispositions de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme, le projet de modification n°1 du PLU d'Arbonne a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour apprécier l'éventuelle nécessité de le soumettre à une évaluation environnementale.

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 une notice comportant, conformément aux dispositions de l'article R.104-30 du Code de l'urbanisme, les informations nécessaires à l'examen au cas par cas tel qu'il est prévu à l'article L.122-4 (III) du Code de l'environnement.

3 EXPOSÉ DES MOTIFS

3.1 INTÉGRER LES MESURES DE GESTION ET D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES DU SCHÉMA DIRECTEUR DES EAUX PLUVIALES DANS LE RÈGLEMENT DU PLU

La modification concerne l'ajout de dispositions réglementaires relatives à la gestion des eaux pluviales applicables à l'ensemble des zones du règlement.

Conformément à l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les communes ou leurs groupements délimitent après enquête publique :

- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Les dispositions du zonage pluvial sont alors de deux ordres, et sont intégrées au règlement du PLU :

- Un plan de zonage pluvial, établi à l'échelle de chaque commune, conformément à l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales et qui propose d'instaurer, après enquête publique, sur l'ensemble du territoire communal une zone d'application stricte, et exceptionnellement des zones limitées et restreintes en application, au cas par cas, de mesures préventives ;
- Des dispositions réglementaires qui s'imposeront dans le cadre des demandes d'autorisation et qui visent à :
 - Maîtriser le ruissellement tendanciel :
 - Limitation du coefficient d'imperméabilisation en maintenant des espaces de pleine terre en fonction de l'occupation du sol ;
 - Compensation à l'imperméabilisation : tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite limité à 3 l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées ;

- Incitation au respect des coefficients de ruissellement en passant par la réduction des surfaces de voirie aux stricts besoins et préconisations d'employer des matériaux poreux ;
- Privilégier l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol, lorsque les caractéristiques hydrologiques le permettent ;
- Respecter les prescriptions de recul et seuils pour éviter les inondations des nouvelles constructions ;
- Maîtriser la qualité des eaux pluviales :
 - La mise en œuvre des bassins de rétention permet de piéger et abattre une partie de la pollution chronique par décantation ;
 - Lutter contre la pollution accidentelle par la mise en œuvre de séparateur à hydrocarbures avec débourbeur déshuileur, en sortie de bassin de rétention, pour les sites à risques.

La gestion intégrée des eaux pluviales est aujourd'hui un défi majeur qui permet de répondre à des enjeux de préservation de la qualité des eaux pour ses usages, de réduction du risque inondation et de mouvement de terrain et de développement de l'aménagement durable du territoire.

La gestion des eaux pluviales est encadrée par le Schéma Directeur des Eaux Pluviales (SDEP) de la CAPB, document de référence sur le territoire, duquel le PLU intègre, grâce à la présente modification, un certain nombre de dispositions dans son règlement. Le SDEP comprend un zonage pluvial propre à chaque commune, un outil de gestion à l'échelle communale et est compatible avec les autres schémas. Le zonage des eaux pluviales de la commune d'Arbonne a été approuvé à l'unanimité le 5 février 2022 par le Conseil communautaire de la CAPB.

La modification intègre donc ces dispositions, présentées ci-dessous.

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écêtement de la pluie de 44mm/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de 40 m² par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

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

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

Dimensionnement des ouvrages de rétention :

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

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

- Volume bassin (en m³) = surface imperméabilisée du projet (m²) x 0,044
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (ha) x 3

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m² :

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 44mm.

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

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

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

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

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

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

Construction à proximité de cours d'eau :

Toute construction à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 3 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau ou un recul de 3 m de part et d'autre d'un fossé.

Construction à proximité d'un réseau collectif :

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

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

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

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

Renvoi des eaux de ruissellement :

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

Préconisations :

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

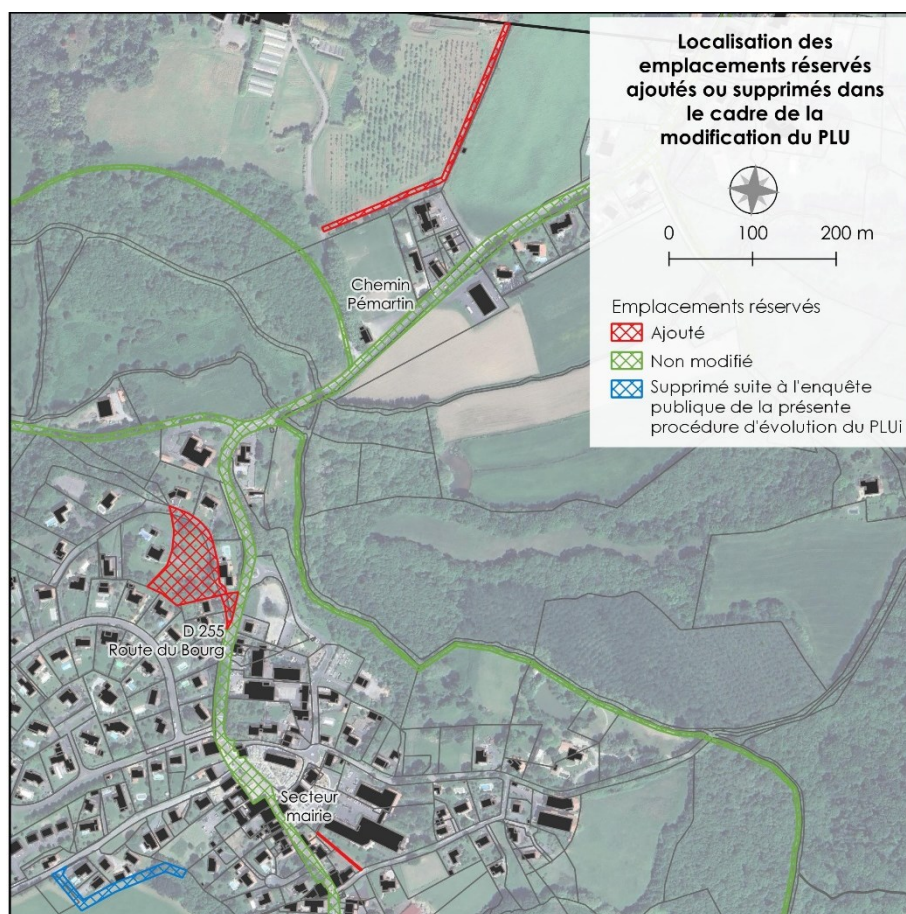
Toujours dans le cadre de la gestion et de l'assainissement des eaux pluviales, mais non prévu par le SDEP, la précision suivante est apportée au règlement de la zone UC : *« pour les projets dont une partie de l'assiette est concernée par le PPRI, un accès de desserte supplémentaire pourra être autorisé pour garantir l'accès des secours. »*

Les modifications sont à prévoir dans les articles 4, 5 et 14 de l'ensemble des zones dont les règles nécessitent qu'elles soient changées pour tenir compte des dispositions susvisées.

3.2 METTRE À JOUR LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le PLU d'Arbonne délimite déjà 21 Emplacements Réservés (ER) au document graphique de zonage. Quatre nouveaux emplacements réservés sont ajoutés afin d'anticiper les besoins de la commune dans ses projets de voirie, de cheminements piétons, de densification du bâti et de création de logements sociaux. Un emplacement réservé est supprimé.

Localisation des emplacements réservés ajoutés :



Localisation des emplacements réservés sur le fond de plan Google Satellite.
Source : APGL, SITU

N°	Destination des nouveaux ER	Bénéficiaire
21	Desserte du projet envisagé sur l'emplacement réservé C, parcelle BS 245 (superficie ER 438 m²)	Commune
22	Création d'un cheminement doux de 2m d'emprise entre la place d'Arbonne et le chemin Mununienia pour faciliter les déplacements piétons et l'accès aux commerces dans le centre-bourg, parcelles BS 263 (superficie ER 108 m²)	Commune
23	Création d'une voie de 5,5m de large, afin de desservir le secteur Pémarin et la restructuration du site portée par l'Association Pour Adultes et Jeunes Handicapés (APAJH) sur la commune de Bidart,	Commune

	parcelle AA 45 (superficie ER 1959 m ²)	
C	Réalisation d'un programme de logements en mixité sociale (100% LS), parcelle BS 13 (superficie ER 6042 m ²)	Commune

L'emplacement réservé n° 21 anticipe la desserte du projet envisagé sur l'emplacement réservé C (également créé dans le cadre la présente modification). L'ER 22 vise la réalisation d'un cheminement doux reliant la place d'Arbonne et le chemin de Mununienia afin d'améliorer, pacifier et faciliter les parcours piétons en centre-bourg.

L'ER 23 anticipe la desserte du secteur Pémartin et la restructuration du site portée par l'Association Pour Adultes et Jeunes Handicapés (APAJH) sur la commune de Bidart.

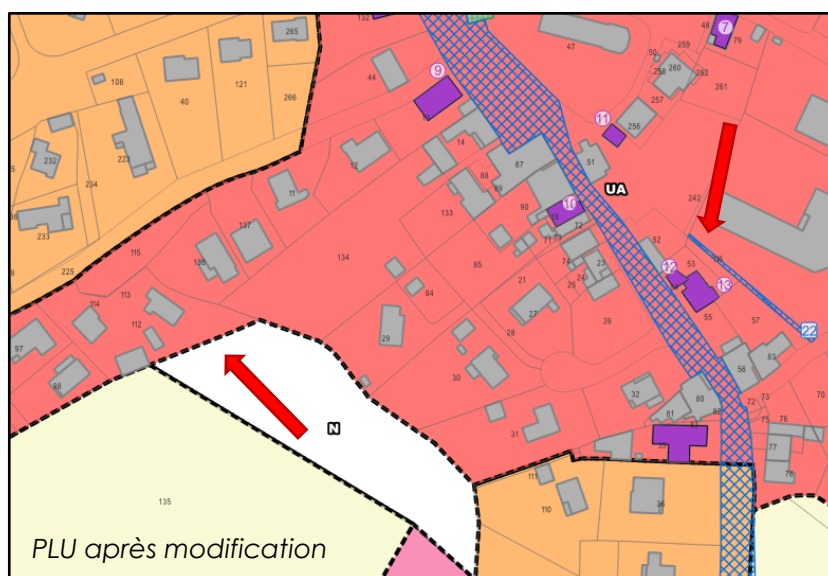
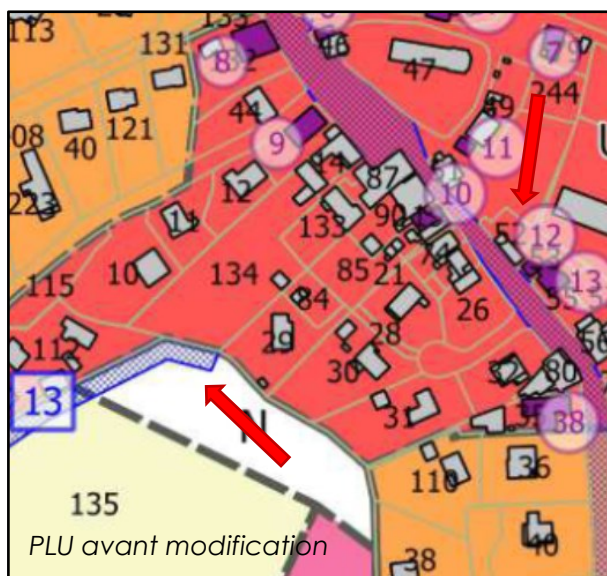
L'emplacement réservé C délimite un secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale, conformément aux dispositions des articles L.151-15 et L.151-41 4° du Code de l'urbanisme et L.302-1 du Code de la construction et de l'habitat, pour donner suite aux objectifs imposés par le PLH à la commune en matière de production de logements sociaux. L'emplacement réservé concerne un terrain chemin d'Etxartia (parcelle cadastrée BS 13). Cette parcelle est essentiellement occupée par le parc privé de la grande propriété arbonnaise qu'elle accueille. Elle est située à proximité immédiate du centre-bourg et de la route de Saint-Pée (D255), axe majeur de communication sur le territoire communal, desservi par les transports en commun, et bénéficie d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Situé en centre-bourg, à proximité d'axes de communication majeurs et des commerces, desservi par les transports en commun et bénéficiant d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif, ce terrain répond aux exigences pour développer des logements à prix maîtrisés. Il est idéalement localisé pour participer à la densification et la réhabilitation du centre-bourg, conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

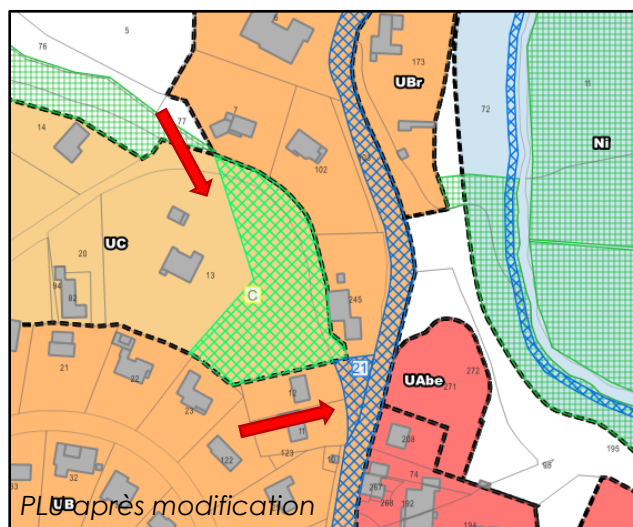
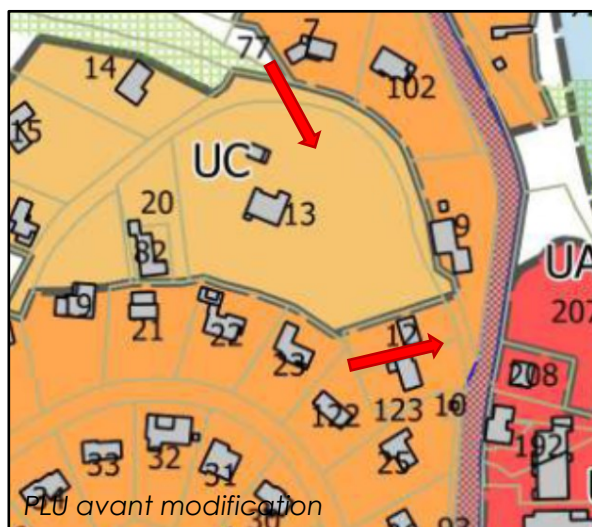
L'emplacement réservé n°13 est supprimé suite à l'enquête publique de la présente procédure de modification du PLU, celui-ci n'étant plus jugé utile.

Les emplacements réservés sont donc renumérotés en conséquence.

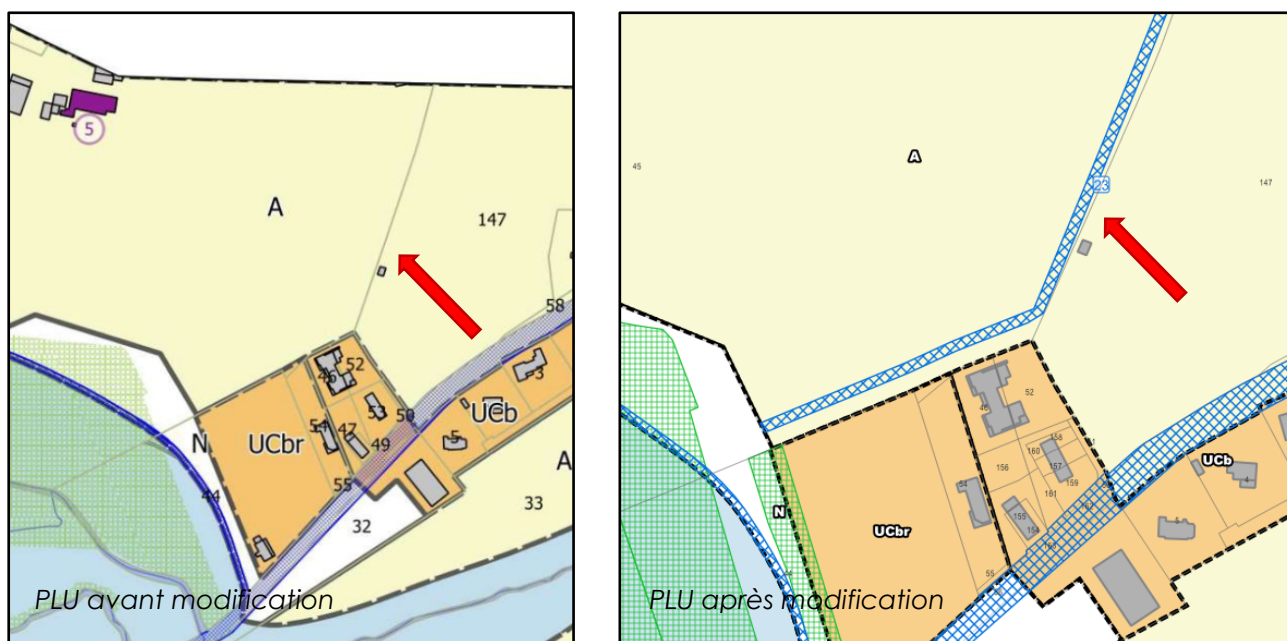
Création de l'ER n°22 et suppression de l'ER n°13 :



Création des ER n°21 et C :



Création de l'ER n°23 :



Modification de l'emplacement réservé n°23 suite à la réserve formulée par le Commissaire enquêteur

L'emprise de l'emplacement réservé n°23 est modifiée suite à l'enquête publique réalisée dans le cadre de la présente procédure d'évolution du PLU et aux conclusions et avis formulés par le Commissaire enquêteur. L'emplacement réservé est maintenu mais sa largeur fortement diminuée, passant de 8m à 5,5m, afin de considérablement réduire les potentiels impacts sur la zone agricole. Le propriétaire de cette zone agricole est l'association APAJH, porteuse du projet desservi sur la commune de Bidart.

La future voie est projetée, sur la majeure partie de son tracé (210m, soit 70%), sur un chemin agricole déjà existant. Sur le restant du tracé (147m), la future voie longe des terrains déjà urbanisés (habitations et terrain de sport). La nouvelle voie envisagée passera à proximité d'arbres fruitiers, déjà plantés, qui ne seront que très peu impactés par le réaménagement de cette voie et qui seront maintenus en majeure partie en l'état. Ainsi, ce tracé n'engendre pas de fragmentation supplémentaire des espaces agricoles, ne présente qu'un impact environnemental minime, et n'engendre presque pas de consommation d'espaces naturels ou agricoles supplémentaire, la voie passant en limite de zone cultivée.

Cette voie permettra également d'obtenir une meilleure desserte pour l'exploitation agricole, facilitant par là même l'entretien des arbres et la récolte. Enfin, la future voie créée permettra de fluidifier la desserte du secteur Pémartin situé à Bidart.

La voie existante chemin de Pé Saint Martin continuera à desservir la partie médico-sociale du projet de l'APAJH. Le projet de l'APAJH prévoit la construction d'hébergements médico-sociaux et également de logements collectifs. Deux voies distinctes d'accès sont nécessaires. En effet, la partie hébergement destinée aux

personnes handicapées est séparée de la partie logements collectifs pour des raisons évidentes d'accueil de public à besoin spécifique. L'APAJH souhaite une séparation nette des deux projets, et donc des accès. Il n'est pas envisageable de mutualiser la voie d'accès entre le public du centre et les futurs riverains. De plus, l'utilisation de la voie actuelle dans sa première partie obligerait le porteur de projet à créer une nouvelle voie traversant une zone dont l'intérêt écologique a été démontré dans un diagnostic écologique sommaire réalisé par un bureau d'études spécialisé.



Identification du tracé de la future voie de desserte du projet de l'APAJH projetée par l'emplacement réservé n°23

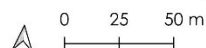
Tracé de la future voie desservant le projet / emprise de l'emplacement réservé n°23 de 5,5m de largeur

- Voie à créer longeant des terrains déjà urbanisés
- Chemin agricole existant

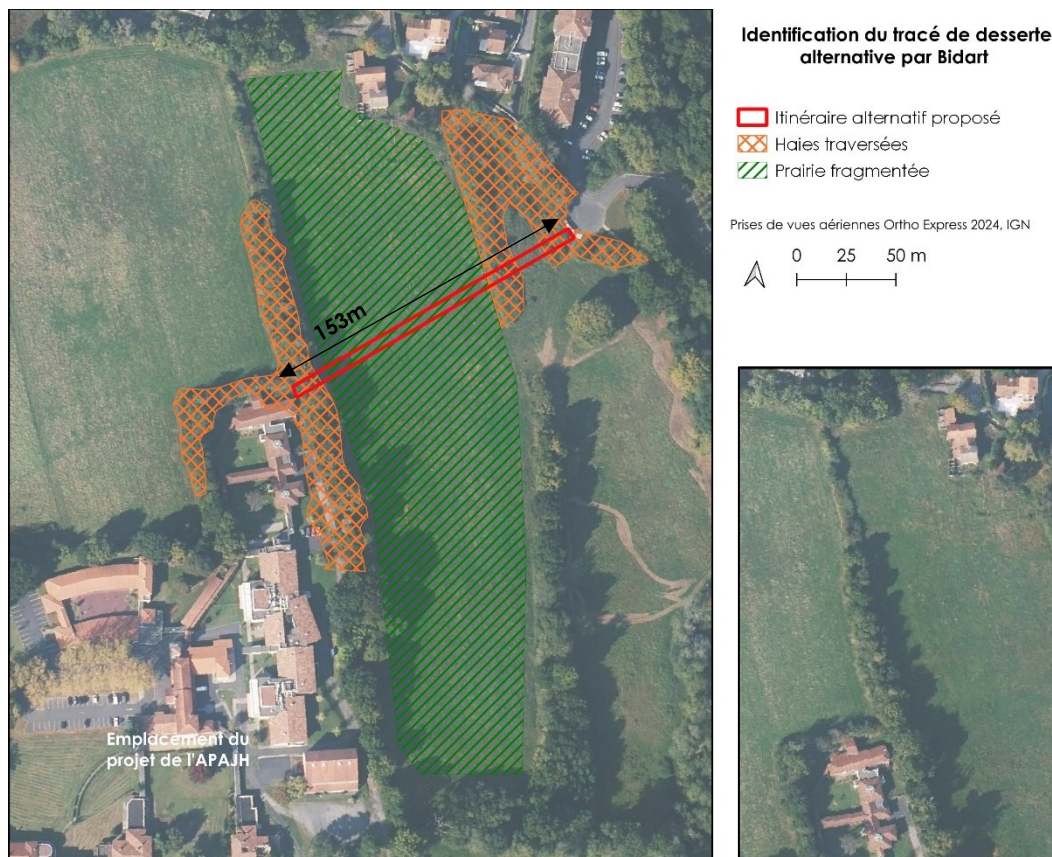
- Arbres fruitiers existants en majorité préservés et faiblement impactés
- Arbres fruitiers potentiellement impactés

Limite communale

Prises de vues aériennes Ortho Express 2024, IGN



Une desserte alternative par Bidart a été proposée par le public, l'opposition municipale et le commissaire enquêteur. Celle-ci a bien été étudiée. Or, il apparaît que le tracé de 153m proposé traverse des haies et scinde en deux une prairie. Celui-ci ne repose sur aucun cheminement déjà existant et se révèle être beaucoup plus propice à la fragmentation et à la consommation des espaces naturels ou agricoles, contrairement au tracé proposé sur Arbonne qui repose sur un chemin agricole déjà existant et qui longe des espaces déjà urbanisés. Cette solution alternative par Bidart est ainsi bien plus dommageable pour l'environnement que l'ER n°23.



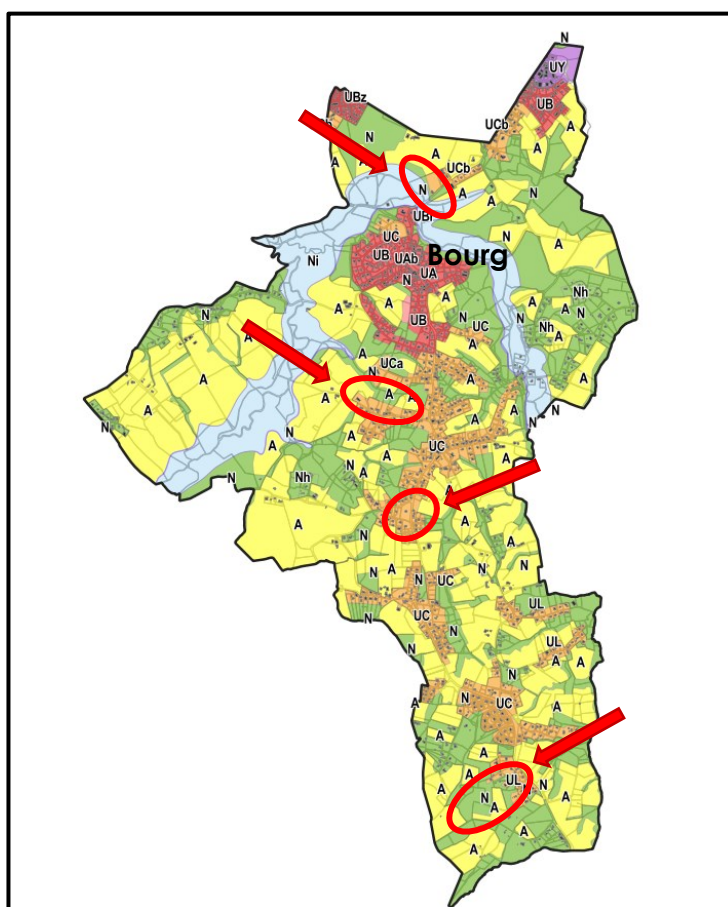
De plus, concernant l'intérêt général, le projet de 70 logements porté par l'APAJH vise la réalisation de 70% de logements sociaux, le restant étant constitué pour moitié de logements en accession à prix maîtrisé. Enfin, la future voie ne sera pas rétrocédée à la CAPB, il n'y a pas donc pas lieu de mettre l'ER au bénéfice de la CAPB. Les communes d'Arbonne et de Bidart, toutes les deux parties prenantes, modifient leur PLU pour la réalisation du projet de l'APAJH. Les deux communes étant d'accord sur le projet, le bénéficiaire de l'ER peut rester la commune d'Arbonne.



3.3 DÉLIMITER DE NOUVEAUX ESPACES BOISÉS CLASSÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME AFIN DE PRÉSERVER LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

La modification concerne le document graphique de zonage du PLU, et notamment les périmètres des Espaces Boisés Classés (EBC). Le règlement graphique peut en effet classer certains boisements (bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement) comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.

Localisation des secteurs concernés



Les élus du territoire ont pour ambition de préserver la qualité et l'intégration paysagère du territoire ainsi que ses continuités écologiques, identifiées comme fondements du PADD.

Le classement au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme (Espace Boisé Classé) interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le classement entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code forestier, et entraîne la création d'un régime de déclaration administrative avant toute coupe et abattages d'arbres.

Aussi, dans un contexte de croissance démographique rapide de la commune (+70% entre 1999 et 2019, données Insee) et de très forte artificialisation des sols à l'échelle du Pays Basque, la volonté de la collectivité est de compléter ce dispositif en délimitant de nouvelles surfaces boisées au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.

Le projet de territoire du PLU, exprimé dans le PADD, repose en effet sur trois éléments structurants, envisagés comme sa « charpente » :

- la Trame verte et bleue ;
- les espaces naturels et agricoles ;
- le paysage, et notamment le respect des micro-coupures d'urbanisation entre les espaces habités.

La préservation des continuités écologiques et des secteurs à fort enjeux naturalistes a ainsi guidé l'élaboration du PADD. Les espaces déjà délimités au titre de l'article L.113-1 dans le PLU en vigueur sont essentiellement des bois et forêts : ils couvrent les ripisylves des principaux cours d'eau et les boisements des versants des vallons. Le classement de nouvelles surfaces en EBC s'inscrit donc en cohérence avec le projet de territoire.

Ce classement offre plusieurs atouts. La défense et le maintien de ces boisements permet de préserver des coupures entre les espaces habités, que le PLU cherche justement à protéger et mettre en valeur afin de palier l'effet de banalisation de l'urbanisation linéaire continue le long des voies. Il s'agit ici de ne pas porter atteinte à la qualité des entrées de bourg. Cette mesure participe ainsi à la préservation des paysages sur le territoire.

Elle contribue également à renforcer les continuités écologiques du territoire, les EBC nouvellement délimités étant localisés à proximité ou en continuité d'espaces boisés déjà délimités au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme (cf. cartes ci-dessous). La modification vise en outre à favoriser la densification du village et de sa première couronne plutôt que la poursuite du mitage dans les quartiers périphériques.

Le premier quartier concerné est situé au croisement de la RD 255 (Route de Saint-Pée) et de la RD 655 (Route d'Ahetze). Ce quartier, classé en zone UC (zone urbaine périphérique), a été urbanisé de façon linéaire le long des axes routiers.

La zone identifiée, en orange sur la carte ci-dessous, est constituée d'un bois et de bosquets, composés essentiellement d'arbustes et de feuillus, mais aussi de quelques conifères. Les arbres forment une haie le long des axes de circulation.

Localisé sur l'entrée principale sud du bourg, ce secteur apparaît comme stratégique pour répondre aux objectifs du PADD quant au maintien des micro-coupures d'urbanisation et à la qualité des entrées de ville.

C'est donc ici 0,44 hectare qui est classé en EBC.



Localisation du 1^{er} EBC ajouté sur le fond de plan Google Satellite.
Source : APGL, SITU



Photographie aérienne du secteur
Source : IGN Ortho 20 cm

Le second quartier identifié est localisé le long du chemin Peitaenea, à cheval entre les zones UC, A et N. Le milieu est ici plutôt occupé par une forêt de feuillus fermée au nord, et de haies végétales au sud, autour des chemins ruraux. Ces boisements s'inscrivent en continuité d'un EBC déjà existant : c'est à ce titre, et afin de renforcer la continuité écologique, qu'ils sont classés. 0,64 ha est classé en EBC.



Localisation du 2nd EBC ajouté sur le fond de plan Google Satellite.
Source : APGL, SITU



Le document graphique de zonage et le rapport de présentation sont donc modifiés en conséquence.

Photographie aérienne du secteur
Source : IGN Ortho 20 cm

Le 3^e nouvel espace délimité est situé au sud de la commune, à l'ouest de la Route de Saint-Pée (RD255), au sud du Hameau d'Arbonne. Il couvre une partie des zones A, N et, dans une moindre mesure, UL. On y observe différents types de couverture végétale : de la forêt fermée de feuillus purs en îlots, de la forêt fermée à mélange de feuillus, et de la forêt fermée à mélange de conifères prépondérants et feuillus. Plusieurs haies champêtres (et quelques haies monospécifiques) sont aussi recensées. Le classement au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme vise à renforcer la protection des espaces boisés dans ce secteur de la commune. Ce sont ici 3,69 hectares qui sont classés.

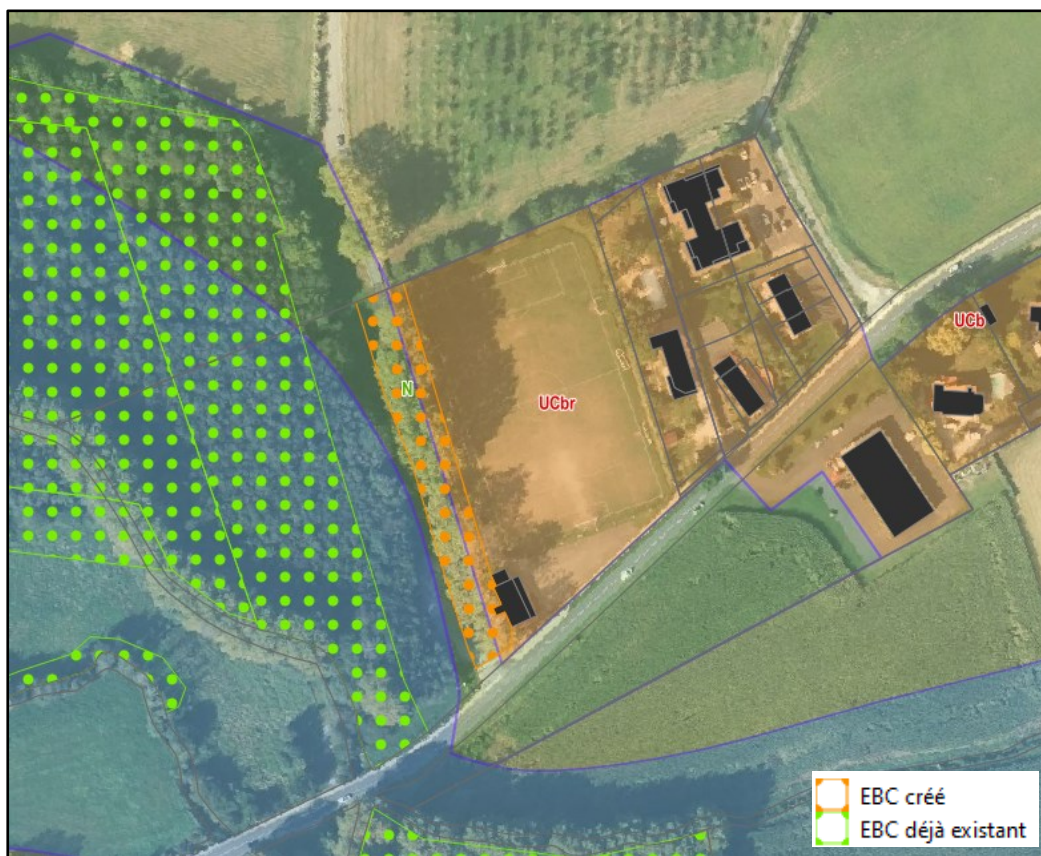


Localisation du 3^e EBC ajouté sur le fond de plan Google Satellite.
Source : APGL, SITU



Photographie aérienne du secteur
Source : IGN Ortho 20 cm

Enfin, le dernier espace boisé délimité est situé au nord de la commune, sur la parcelle cadastrée section AA n°44 (propriété communale). Il couvre les alignements de platanes situés de part et d'autre du chemin de Pémartin, afin d'assurer leur protection et leur conservation. Cet espace boisé classé s'inscrit à proximité d'un EBC déjà existant et à proximité immédiate de l'Uhabia. L'espace délimité couvre 0,25 ha.



Localisation du 4^e EBC ajouté sur le fond de plan Google Satellite.
Source : APGL, SITU



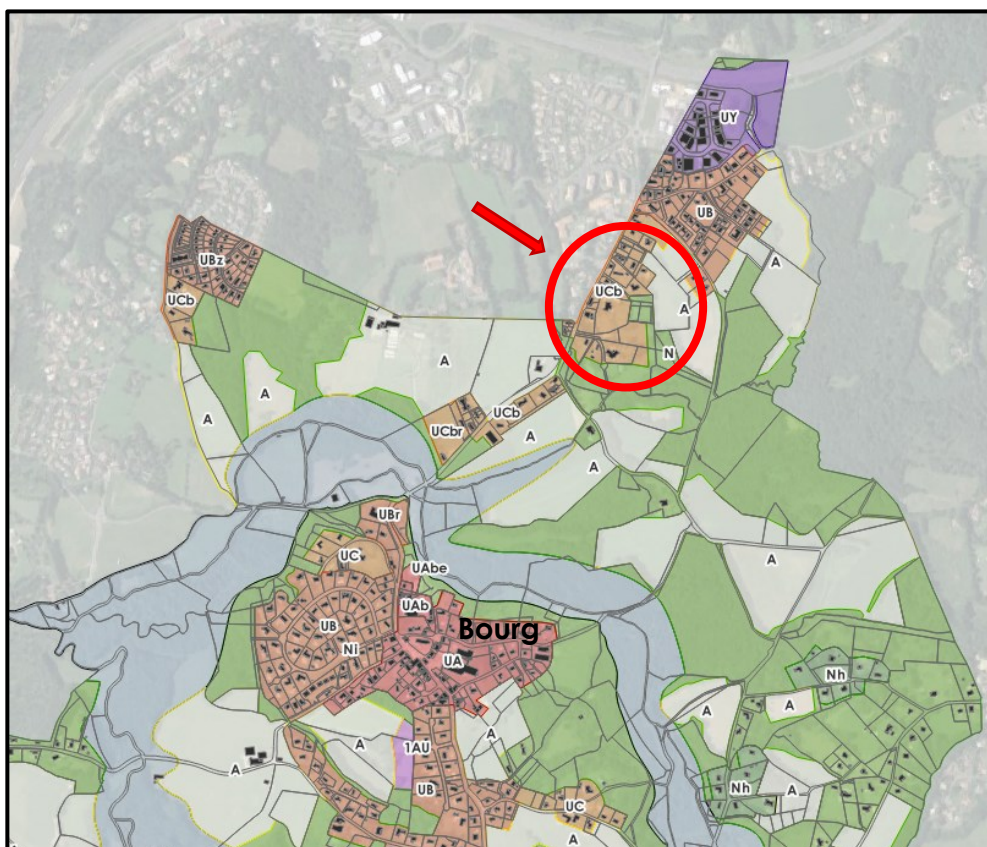
Photographie des alignements de platanes
Source : Google Street View, juillet 2022

Le règlement graphique et le règlement de la zone UC sont modifiés en conséquence.

3.4 RECLASSER UNE PARTIE DU SECTEUR UCb EN ZONE N

La modification concerne le zonage du nord-est de la commune, sur les parcelles cadastrées section AC n° 0089, 0023p, 0032 et 0065.

Localisation du secteur concerné



La collectivité a pour projet de réduire l'emprise du secteur UCb au profit de la zone N, sur ce quartier. Cette modification s'inscrit en cohérence avec celle relative aux EBC présentée précédemment. Elle a en effet pour objectif de renforcer la préservation et l'intégration paysagère ainsi que les continuités écologiques sur le territoire.

Dans la version actuellement en vigueur du PLU, les parcelles cadastrées section AC n° 0089 et 0023 sont entièrement classées en secteur UCb. Les parcelles cadastrées section AC n° 0032 et 0065 sont quant-à-elles classées en UCb sur leur partie ouest, et en N sur leur partie est.

La zone UC s'étend sur les quartiers d'Arbonne qui présentent une certaine densité de constructions et une desserte satisfaisante en réseaux publics. Le secteur UCb localise les secteurs soumis au permis de démolir.

Les parcelles concernées sont aujourd'hui occupées par des jardins et des parcs privés, et forment en ce sens un ensemble végétal homogène. Elles accueillent des alignements d'arbres monumentaux et divers bosquets ornementaux, ouverts sur la forêt et la prairie localisés à l'est. Le secteur est d'ailleurs catégorisé comme « espace vert urbain et périurbain public ou privé » par l'OCS Nouvelle-Aquitaine 2020 (source GIP ATGeRi, GIP Littoral).

Ces parcs, attenants à de grandes propriétés arbonars, font partie intégrante du patrimoine paysager et architectural de la commune : c'est en ce sens qu'ils sont classés en zone N, afin d'être protégés et mis en valeur face à l'urbanisation et l'artificialisation rapides que connaît le territoire. En outre, le secteur est situé, au plus près, à 50m d'un réservoir de biodiversité identifié par la trame verte et bleue.

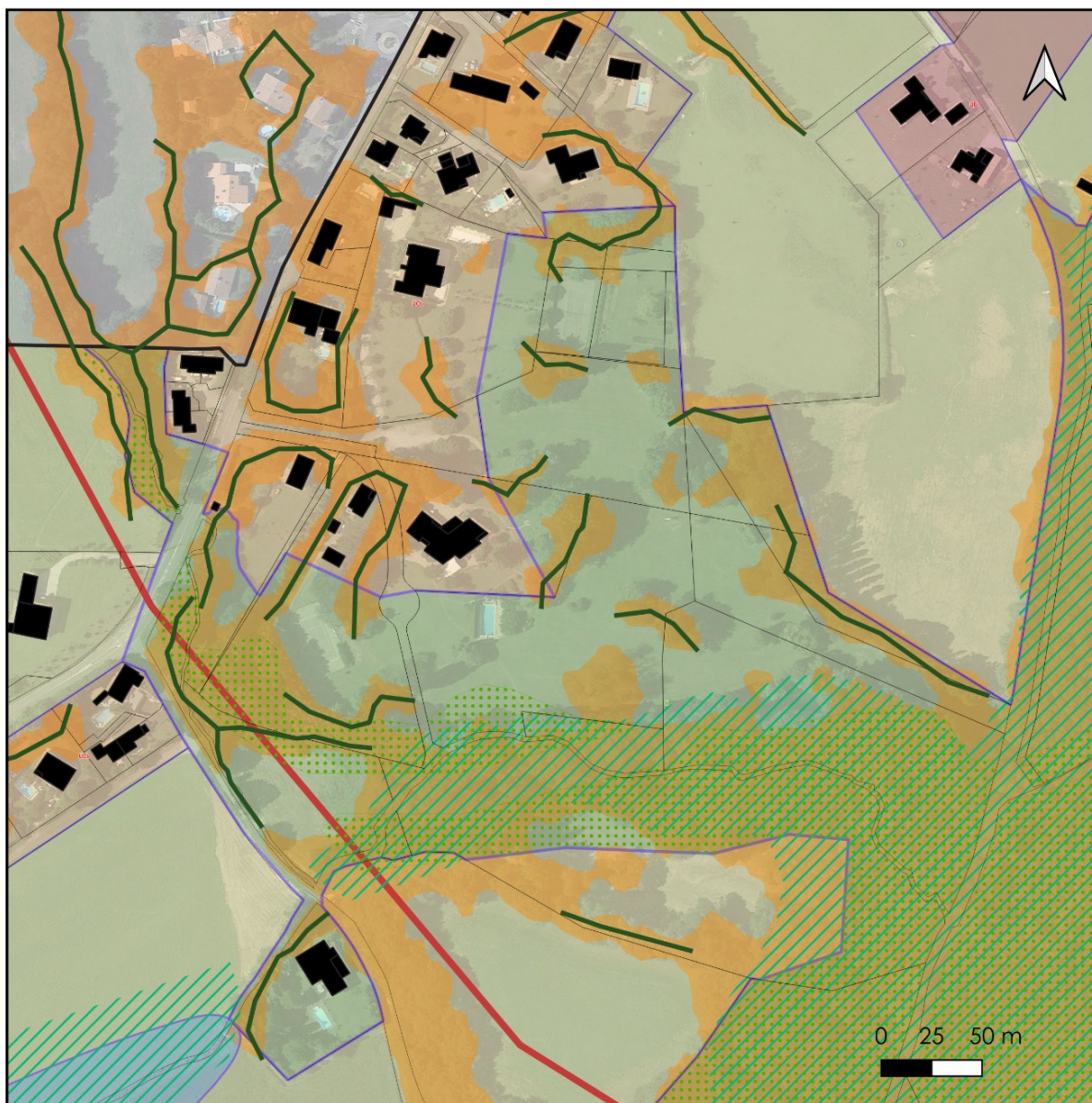
Enfin, de nombreuses haies marquent et structurent le paysage, tout en ayant des fonctions écologiques primordiales : elles abritent un écosystème riche, gage de forte biodiversité. Elles jouent un rôle écologique et rendent des services écosystémiques déterminants : cycle des eaux de ruissellement, source de bois-énergie, production d'oxygène, rôle d'abri et de lieux de nidification pour la faune utile, formation de corridors, etc.

Aussi, ces éléments dénotent des forts enjeux environnementaux et paysagers du secteur, synthétisés sur la carte ci-dessous. Dans un contexte de pression croissante de l'urbanisation, il paraît opportun de réévaluer les possibilités d'artificialisation dans ce secteur de la commune.

De plus, le quartier n'a initialement pas vocation à s'étendre au-delà de son enveloppe urbaine, comme cela est exprimé dans le PADD du PLU. L'axe « Triptyque agricole » identifie le secteur nord-est de la commune comme zone de « potentiel agricole » à mettre en valeur, dans laquelle l'urbanisation est limitée à l'enveloppe urbaine existante, à l'exception de deux polarités urbaines confortées, Pémaria et le Pouy. » Par ailleurs, le PADD envisage plutôt de « consolider l'armature urbaine centrale comme lieu moteur du développement urbain. »

En outre, ces différentes formations végétales présentent de multiples qualités écologiques et ont un impact visuel positif pour le confort des habitants et la valorisation des paysages. Elles accentuent les traits de caractère du territoire. Elles donnent une ambiance et une valeur esthétique au quartier et contribuent à la qualité du cadre de vie des habitants et des passants.

C'est ainsi un hectare qui est reclassé de UC vers N. Le règlement graphique est modifié en conséquence.



Enjeux paysagers et écologiques dans et autour du secteur

Contraintes environnementales et paysagères

- Haie
- Trame verte et bleue
- Trame de continuité en milieux ouverts identifiée par la TVB
- Zone de végétation
- Espace boisé classé

Sources : APGL, commune d'Arbonne, DREAL Nouvelle-Aquitaine, BE Méthaphore, IGN BDTopo

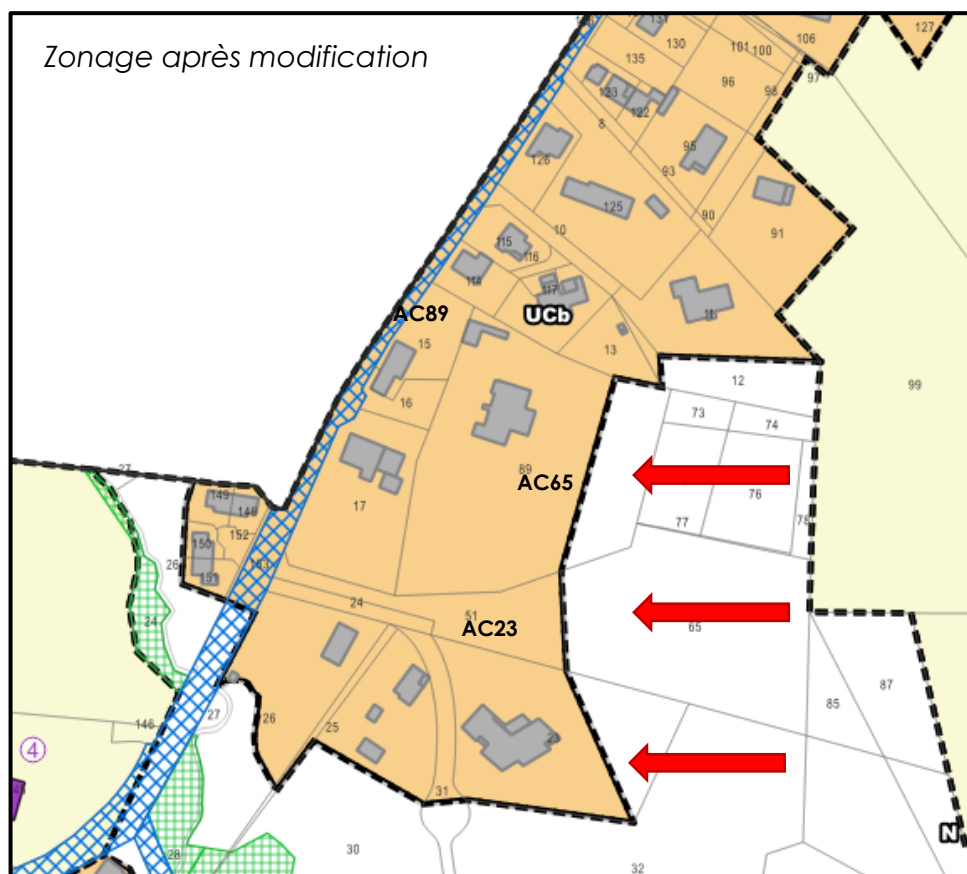
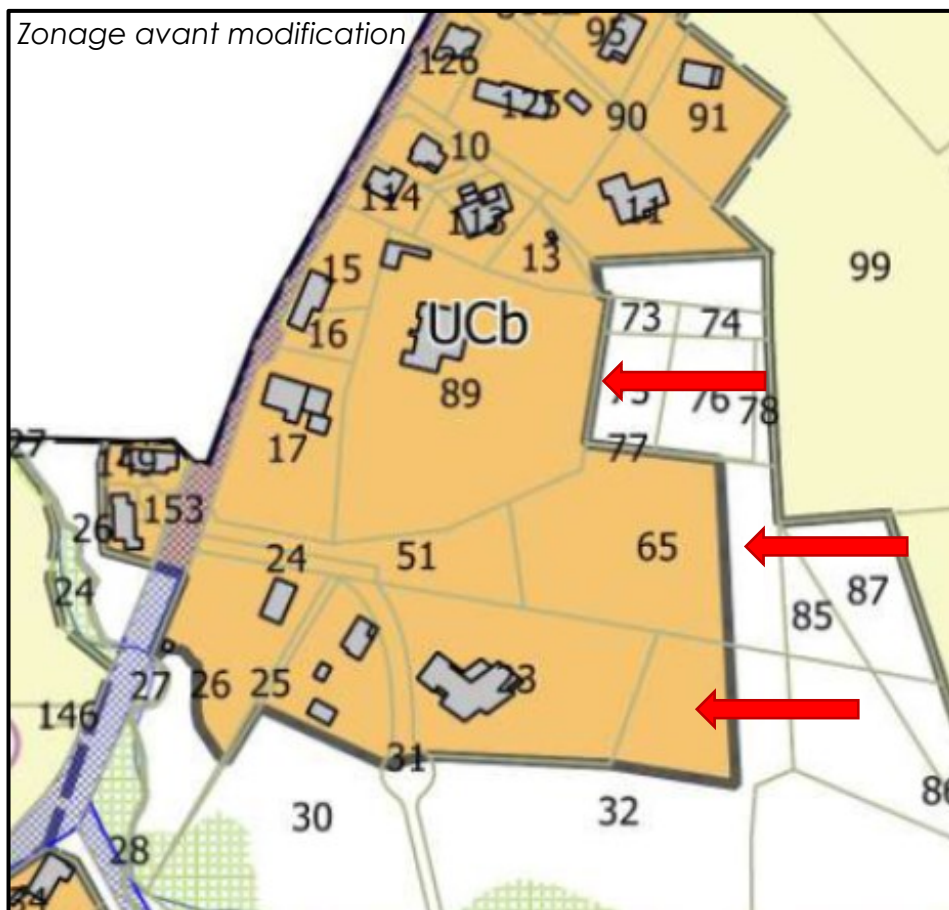
Réalisation : SITU, APGL

Proposition de modification du zonage

- Zone urbaine dense
- Zone urbaine peu dense
- Zone agricole
- Zone Nh
- Zone naturelle couverte par le PPRI

Cadastre

- Parcelles
- Bâti



Parcelle	Superficie reclassée en zone N	Proposition de modification du zonage <i>sur fond Google Satellite</i>
AC 0032	1 984 m ²	  Partie reclassée
AC 0023	1 366 m ²	  Partie reclassée
AC 0065	4 907 m ²	  Partie reclassée
AC 0089	1 792 m ²	  Partie reclassée

3.5 INTERDIRE LA CRÉATION DE NOUVEAUX LOGEMENTS EN ZONES A ET N

La modification concerne les règlements des zones A et N.

La collectivité souhaite interdire la création de nouveau logement dans le bâti existant en zones A et N, exception faite de la zone Nh et du logement nécessaire à l'activité agricole.

Cette modification vise, d'une part, à limiter le développement de l'habitat diffus dans ces zones et, d'autre part, à éviter la spéculation immobilière sur les biens qui y sont localisés.

En effet, il n'apparaît pas opportun pour le développement du territoire d'accroître la population dans ces secteurs, vulnérables et soumis à de forts enjeux environnementaux et agricoles : zones humides et/ou inondables, continuités écologiques et réservoirs de biodiversité identifiés dans la trame verte et bleue, terres agraires, etc.

En outre, un agrandissement du parc de logement dans les zones rurales et naturelles implique, entre autres (en comparaison à de l'habitat en milieu déjà urbanisé) :

- Une augmentation des mobilités motorisées (tant en termes de distance et de durée que de nombre de véhicules sur les routes et d'émissions de CO₂) aussi bien pour l'accès au bourg, aux commerces et aux services que pour les déplacements domicile-travail, ou domicile-loisirs ;
- Un accès aux transports en commun et aux transports longue-distance plus difficile ;
- Une plus grande sollicitation des réseaux de tous types, un recours quasi-systématique à de l'assainissement non-collectif ;
- Des émissions résidentielles (chauffage, électricité, équipements électroménagers) plus fortes ;
- Des besoins en rénovation énergétique plus importants, etc.

Par ailleurs, la division des *etche* et autres corps de ferme en plusieurs logements distincts contribue à l'augmentation des prix de l'immobilier sur le territoire (en garantissant des plus-values à la revente autrement supérieures), notamment aux détriments de jeunes agriculteurs susceptibles de les réinvestir pour maintenir une activité agricole.

Il est plutôt préférable pour le territoire et son développement de favoriser l'installation des habitants en zone urbanisée, dans le bourg et ses quartiers périphériques. En effet, l'intérêt de la commune réside plutôt dans le développement et la densification des espaces déjà urbanisés, dans un objectif de consolidation de l'armature urbaine centrale, conformément au PADD. Qui plus est,

celui-ci inscrit le « triptyque agricole » comme un des fondements de sa stratégie d'organisation et de développement du territoire. Il identifie trois types d'espaces, pour lesquels il précise le mode de développement à suivre :

- « À l'ouest un « espace agricole préservé », dans lequel *l'urbanisation est limitée à l'enveloppe urbaine existante*,
- Au nord-est une zone de « potentiel agricole » à mettre en valeur, dans laquelle *l'urbanisation est limitée à l'enveloppe urbaine existante*, à l'exception de deux polarités urbaines confortées, Pémaria et le Pouy,
- Au sud, le « cœur agricole » d'Arbonne, espace stratégique à préserver dans lequel *l'urbanisation est limitée à l'enveloppe urbaine existante* à l'exception de deux quartiers confortés, Tribulena et le Hameau d'Arbonne. »

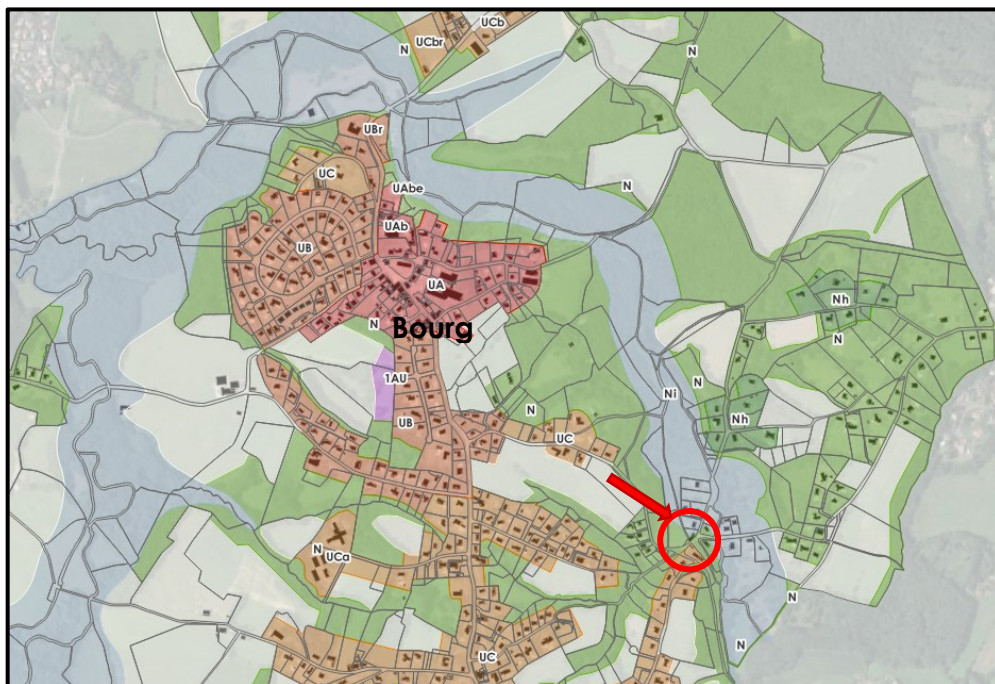
Le PADD précise à plusieurs reprises l'ambition de centrer le développement et l'urbanisation à l'enveloppe urbaine existante. Aussi, l'interdiction de produire de nouveaux logements en zones A et N renforce la cohérence entre PADD et règlement.

Il sera donc précisé dans le règlement du PLU que la création de tout nouveau logement est interdite en zone A et N, hormis s'il est nécessaire à l'activité agricole ou situé dans le secteur Nh (qui correspond aux STECAL, Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées).

3.6 AUTORISER LE CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN BÂTIMENT EN ZONE N, AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME

La modification concerne le règlement de la zone N, et notamment l'autorisation du changement de destination pour un bâtiment localisé sur la parcelle cadastrée section AL N° 83, le moulin de Ziburia.

Localisation du secteur concerné



Moulin de Ziburia – Image Google Street View

Dans la version actuellement en vigueur du PLU, le moulin de Ziburia est inscrit en tant qu'élément de paysage bâti à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Il est localisé au sud-est du bourg, en zone N, sur le fleuve Uhabia, qui coule directement sous le bâtiment. Il se situe dans le prolongement direct des quartiers de Ziburia et de Menta.

La parcelle AL 83 est classée en zone N sur sa portion sud (correspondant peu ou prou à l'emprise du moulin), et en secteur Ni sur sa partie nord (non bâtie).

Actuellement, le règlement du PLU n'autorise pas le changement de destination des bâtiments localisés en zone naturelle ou agricole au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

La collectivité souhaite remédier à cette situation et autoriser le changement de destination, seulement pour le moulin de Ziburia dans un premier temps. La préservation et la valorisation des paysages de la commune sont en effet une des pierres angulaires du PADD. Or, l'accomplissement de cet objectif passe notamment par le maintien du bâti de qualité architecturale et patrimoniale : le moulin est un témoin des formes urbaines particulières liées à l'histoire du village, à ses activités humaines et économiques.

L'objectif est d'inciter et encourager la réhabilitation de ce patrimoine vernaculaire, pour lequel des projets ont déjà été présentés aux élus. Le changement de destination participe, en ce sens, à la sauvegarde des paysages et des éléments d'architecture caractéristiques de la région, en facilitant le réinvestissement et la réhabilitation du bâtiment pour un usage potentiellement différent de celui d'origine. Il s'agit, en outre, d'un support de valorisation touristique locale.

Par ailleurs, les règles écrites du PLU assurent le maintien des caractéristiques architecturales et urbaines des ensembles bâtis, garantissant ainsi la préservation de l'ouvrage tout en permettant un renouvellement des usages qui en sont fait.

Enfin, le moulin ayant déjà, avant l'approbation de la présente modification du PLU, une destination d'habitation dans la matrice cadastrale, il n'est pas concerné par l'objet de modification « 3.6 Interdire la création de nouveaux logements en zones A et N, » la future destination étant nécessairement autre (a priori « Commerce et activités de service »).

Ainsi, les règlements écrit (article N 2) et graphique sont modifiés en conséquence.

3.7 MODIFIER ET PRÉCISER LES DISPOSITIONS RELATIVES À LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX EN ZONES UA, UB, UC ET 1AU

La modification concerne les articles 3, relatifs à la mixité fonctionnelle et sociale, des règlements des zones UA, UB, UC et 1AU.

Le logement est devenu un enjeu central au Pays Basque, tant pour les élus que pour les habitants du territoire. Les tensions sur les marchés foncier et immobilier locaux ont été provoqué par la très forte attractivité démographique du territoire, son dynamisme économique, sa qualité de vie et son identité forte, associés à l'importance des résidences secondaires et à l'essor de la location saisonnière, notamment sur la frange littorale et rétro-littorale. Ainsi, en moyenne, les prix au m² y ont augmenté d'environ 35% en 5 ans, notamment sur les communes littorales (source : Demandes de valeurs foncières, DGFIP 2022). Le territoire basque, et notamment les communes littorales, connaissent depuis plusieurs années une pression foncière grandissante, avec des prix qui suivent une tendance haussière forte (avec des charges foncières qui peuvent dépasser les 1.000 €/m² de surface de plancher (SDP)) et qui excluent toujours plus la demande locale (source : orientations et programme d'actions du PLH Pays Basque, document adopté, octobre 2021).

Face à ces enjeux, les élus ont pour ambition d'encourager et renforcer la production de logements sociaux sur le territoire.

La collectivité propose d'ajouter une disposition applicable aux opérations d'aménagement comprenant quatre terrains ou plus, dans les règlements de zones UA, UB et UC. Il est précisé que, « pour toute opération d'aménagement comprenant quatre terrains ou plus, l'opérateur réservera à minima 25% des lots pour des logements bénéficiant de PSLA (Prêt Social Location Accession), de PTZ (Prêt à Taux Zéro), et/ou de PAS (Prêt Accession Sociale). »

Cette disposition vise à favoriser et encourager l'accès au logement des jeunes ménages, notamment primo-accédants, touchés par le blocage de la chaîne du logement du fait du ralentissement de l'accession à la propriété dans un contexte de hausse des prix. En effet, la part des primo-accédants tend à diminuer au profit de celle des propriétaires ayant fini de rembourser leur emprunt (source : *Tableaux de l'économie française, Edition 2019*, Insee, 26/03/2019).

De plus, le règlement de la zone UA est aussi reformulé afin d'intégrer les réhabilitations dans les objectifs de production de logement social. Ainsi, pour toute opération de construction neuve comme de réhabilitation d'au moins 4 logements, le porteur de projet sera soumis aux objectifs de mixité sociale.

La disposition « Toute opération de constructions nouvelles de 4 logements ou plus devra contribuer aux objectifs de mixité sociale dans l'habitat » devient donc « Toute

opération de constructions nouvelles ou de réhabilitation de 4 logements ou plus devra contribuer aux objectifs de mixité sociale dans l'habitat ».

En outre, toujours en zone UA, la collectivité souhaite modifier les conditions selon lesquelles au moins 50% de logements aidés sont attendus dans le cadre d'une opération. Dans la version actuellement en vigueur du règlement, pour toute opération de 10 à 29 logements, ou de plus de 700 m² de surface de plancher, l'opérateur doit réaliser au moins 50% de logements aidés. La collectivité propose d'augmenter le seuil à 800 m², et ce afin que la typologie de logements aidés produits soit en adéquation avec la demande sur le territoire. Cette modification répond aux préconisations du Plan Local de l'Habitat de la CAPB qui indique bien, dans son programme d'actions, la volonté de maintenir une forte proportion de logements de type T3, qui permettent de répondre à une large gamme de besoins, ainsi qu'une part très significative de logements familiaux (T4 et plus). L'augmentation de la taille minimale de surface de plancher vis-à-vis des objectifs de production de logements aidés contribue à répondre à cette préconisation.

Le règlement de la zone UB est aussi modifié afin d'intégrer les réhabilitations dans les objectifs de production de logement social. Ainsi, pour toute opération de construction neuve comme de réhabilitation d'au moins 4 logements, le porteur de projet sera soumis aux objectifs de mixité sociale.

La disposition « Toute opération de constructions nouvelles de 4 logements ou plus devra contribuer aux objectifs de mixité sociale dans l'habitat » devient donc « Toute opération de constructions nouvelles ou de réhabilitation de 4 logements ou plus devra contribuer aux objectifs de mixité sociale dans l'habitat ».

Par ailleurs, dans le règlement du PLU actuellement en vigueur, en zone UC, toute opération de constructions nouvelles de 18 logements ou plus doit contribuer aux objectifs de mixité sociale dans l'habitat : l'opérateur doit réaliser a minima 30% de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS). Le règlement de la zone est aussi modifié afin d'intégrer les réhabilitations dans les objectifs de production de logement social.

Aussi, la règle relative à l'obligation de production de logements sociaux est modifiée comme suit :

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

- Pour toute opération de 4 à 17 logements, l'opérateur réalisera 25% de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS) ou en accession sociale du nombre total de logements produits ;
- Pour toute opération de 18 logements ou plus, l'opérateur réalisera a minima 30% de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS) du nombre total de logements produits.

La modification garantit ainsi la production de logements sociaux même dans le cadre d'opérations de petite envergure, et ce afin de diversifier l'offre en logements sur la commune et d'en offrir un meilleur accès aux ménages.

Enfin, afin d'assurer la bonne lecture et compréhension du règlement, une règle d'arrondi est ajoutée pour le nombre de logements sociaux à produire, dans les règlements des zones UA, UB, UC et 1AU : « Pour l'ensemble de la zone, le nombre de logements sociaux et/ou en accession sociale à réaliser dans le cadre d'une même opération après calcul du pourcentage est le nombre entier supérieur. »

Les articles 3 des règlements des zones UA, UB, UC et 1AU sont donc modifiés en conséquence.

3.8 MODIFIER LES RÈGLES RELATIVES À L'EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UC

La modification porte sur l'article 7 du règlement de la zone UC.

Dans la version du Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie du terrain pour les secteurs raccordés au réseau d'assainissement collectif (et 15% de la superficie du terrain pour les secteurs non raccordés) en zone UC. La zone UC s'étend sur les quartiers d'Arbonne qui présentent une certaine densité de constructions et une desserte satisfaisante en réseaux publics.

Face aux enjeux de consommation des espaces naturels et agricoles, de forte artificialisation des sols, de difficulté d'accès au logement et d'augmentation démesurée des prix du foncier et de l'immobilier au Pays Basque, les élus souhaitent augmenter l'emprise au sol maximale des constructions en zone UC.

Cette proposition a pour objectif la construction de logements supplémentaires sur des parcelles déjà bâties, soit en division de la parcelle, soit par l'extension du bâti existant, sans consommer d'espaces naturels, forestiers ou agricoles ni étendre la tâche urbaine. La démarche vise en ce sens à accroître et favoriser la densité de constructions dans la zone UC

Par ailleurs, le constat a été fait que, depuis l'approbation du PLU, la commune :

- N'a produit qu'1/3 de son objectif en logements : 105 logements sur 330 à horizon 2028, soit 32%,

- Mais a pourtant consommé 13,2 ha (7,5 ha en zones U ou Nh et 5,7 ha en A ou N), soit 66% des disponibilités foncières totales offertes par le PLU, et 74% des disponibilités spécifiquement à destination de l'habitat.

Année	Nombre de logements créés	Surfaces consommées pour l'habitat		
		Surface consommée en zone U ou Nh (STECAL)	Surface consommée en zone A ou N (en m²)	Surface consommée totale (en m²)
Décembre 2019 et 2020	45	22 853	7 432	30 285
2021	25	22 545	836	23 381
2022	25	20 918	31 453	52 371
2023	10	8 710	17 095	25 805
Total	105	75 026 m² soit 7,5 ha	56 816 m² soit 5,7 ha	131 842 m² soit 13,2 ha

La surface allouée à chaque nouveau logement a donc été plus élevée que ce qu'envisageait initialement le PLU.

Dès lors, il s'avère opportun d'accroître l'emprise au sol maximale autorisée et la densité bâtie afin de permettre à la commune d'atteindre ses objectifs de production de logements tout en modérant sa consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

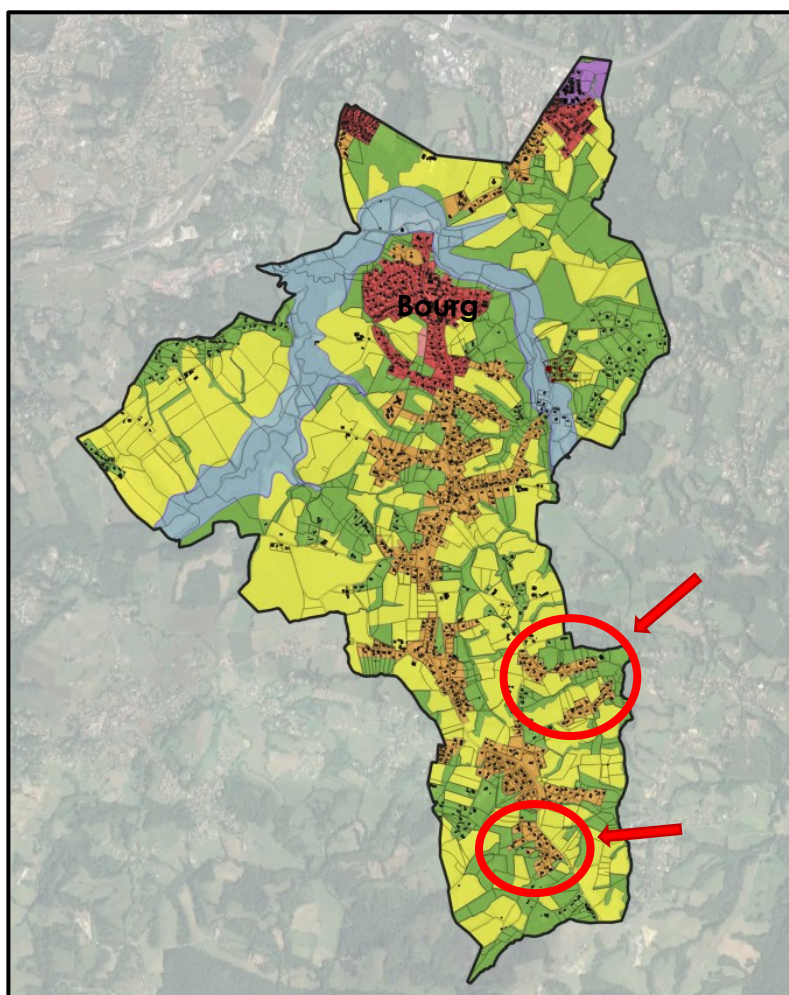
Ainsi, l'emprise au sol maximale autorisée est augmentée de 10 points : dans les secteurs raccordés ou pouvant être raccordés au réseau d'assainissement collectif, elle passe de 20% à 30% de la superficie du terrain. Dans les secteurs non raccordés à l'assainissement collectif, l'emprise au sol maximale autorisée passe de 15% à 25%. L'article 7 du règlement de la zone UC est donc modifié en conséquence.

3.9 MODIFIER LES RÈGLES D'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UL

La modification concerne le règlement de la zone UL, et plus particulièrement les dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions et aux espaces libres. Elle vise à apporter une réponse à l'enjeu de l'artificialisation des sols en ajoutant un coefficient de pleine terre minimal à respecter pour chaque projet.

La zone UL s'étend sur les quartiers secondaires d'Arbonne, non destinés à être étendus, situés au sud de la commune, sous forme d'habitat pavillonnaire.

Localisation des secteurs concernés :



Dans la version actuellement en vigueur du PLU, l'emprise au sol ne peut excéder 15% de la superficie du terrain (article 7) en zone UL.

La collectivité souhaite combiner cette règle à un coefficient de pleine terre à appliquer. Les espaces de pleine terre correspondent aux surfaces libres recevant un traitement paysager à dominante végétale. Un espace peut être qualifié de pleine terre s'il n'est le support :

- D'aucun aménagement autre que ceux propres aux jardins et espaces verts,
- D'aucune construction au-dessus du sol ou en sous-sol sur une profondeur de 10 mètres. Il peut cependant être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Le coefficient de pleine terre définit la part minimale du terrain d'assiette d'un projet répondant à ces caractéristiques.

Les élus ont ainsi pour ambition de fixer un coefficient de pleine terre minimal à appliquer à chaque parcelle / terrain d'assiette concernée par un projet. Le bâti ainsi que les aires de stationnement et de circulation peuvent alors être implantées sur la surface restante.

Cette disposition vise à répondre à deux enjeux forts pour le territoire. D'une part, elle permet de lutter contre l'artificialisation des sols en garantissant un minimum de surface « naturelle », dans un secteur n'ayant pas vocation à être artificialisé plus que ce qu'il n'est déjà, et pour lequel le règlement en vigueur n'impose qu'une emprise au sol bâtie maximale, beaucoup moins strict et contraignante que le coefficient de pleine terre. En outre, les habitations en zone UL sont localisés à proximité immédiate d'espaces agricoles ou naturels, pour lesquels de nombreux enjeux ont été identifiés (voir les objets de modification précédents).

D'autre part, elle contribue à répondre aux enjeux et objectifs fixés par le PADD, à savoir la consolidation de l'armature urbaine centrale comme moteur du développement urbain et le respect des micro-coupures d'urbanisation entre les espaces habités afin de pallier l'effet de banalisation continue le long des voies, portant atteinte à la qualité des entrées de bourg.

Cette modification s'inscrit ainsi en cohérence avec le PADD.

En conséquence, l'article 11 du règlement de la zone UL est modifié. Le coefficient de pleine terre est fixé à 60% de la parcelle ou du terrain d'assiette du projet, en complément de l'emprise au sol maximale de 15%.

3.10 MODIFIER LES RÈGLES D'OCCUPATION DU SOL POUR LES BÂTIMENTS À USAGE DE COMMERCE EN ZONE UB

La modification concerne l'article 2 du règlement de la zone UB, relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Dans le PLU actuellement en vigueur, les bâtiments à usage de commerce sont autorisés mais ne doivent pas excéder 100 m² de surface.

Au regard de l'organisation et de la structure du territoire communal, la collectivité souhaite supprimer cette disposition, afin que les bâtiments à usage de commerce ne soient plus autorisés en zone UB, qui couvre les espaces qui se sont développés en 1^{ère} couronne du village.

En effet, la totalité des commerces sont localisés en zone UA (qui correspond au cœur du village d'Arbonne), autour de l'église, de la mairie et des équipements publics. Les bâtiments à usage de commerce d'une surface maximale de 500 m² y sont autorisés par le PLU. Les élus ont pour ambition de conforter et renforcer cette centralité commerçante, conformément au PADD (objectif de « diversification du tissu commercial et de services dans le bourg : création de commerces de proximité »).

En outre, tant d'un point de vue urbanistique que commercial, la zone UA est plus adaptée aux activités commerçantes que la zone UB. Cette dernière est essentiellement occupée par des logements pavillonnaires et ne présente pas une forme urbaine encline à l'accueil de commerce, tant du point de vue de l'accès que des infrastructures.

Par ailleurs, la modification s'inscrit en compatibilité avec le Schéma de développement commercial du SCoT Sud Pays Basque. Celui-ci classe Arbonne comme « pôle d'hyper-proximité » et identifie son centre-bourg comme localisation préférentielle des implantations commerciales, pour y développer une offre de proximité et répondre aux besoins du quotidien.

La modification est en ce sens conforme au PADD et compatible avec le SCoT. Les articles 1 et 2 du règlement de la zone UB sont donc modifiés en conséquence.

3.11 INTÉGRER L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL PORTANT CLASSEMENT DE MASSIFS FORESTIERS À RISQUE FEUX DE FORÊT ET DÉFINISSANT LES OBLIGATIONS LÉGALES DE DÉBROUSSAILLEMENT (OLD) AUX ANNEXES DU PLU

Cette modification concerne les annexes du PLU. Conformément à l'article L.131-16-1 du code forestier, *les périmètres des terrains concernés par des obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé résultant du présent titre sont indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques et annexés au plan local d'urbanisme ou au document en tenant lieu ou à la carte communale*. Le décret n°2024-295 du 29 mars 2024 simplifiant les procédures de mise en œuvre des obligations légales de débroussaillage, modifie les articles R.151-53 et R.161-8 du code de l'urbanisme en vue d'annexer aux documents d'urbanisme, les périmètres des secteurs concernés par des obligations de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé résultant des dispositions du titre III du livre 1^{er} du code forestier.

Le débroussaillage participe en effet à la défendabilité d'une zone en limitant la vitesse de propagation des incendies, l'intensité et les flux de chaleur générés. Les obligations de débroussaillage doivent être réalisées conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur relatif au débroussaillage et au maintien en état débroussaillé dans les espaces exposés au risque d'incendie de forêt.

L'arrêté préfectoral 64-2022-11-21-00030 portant classement de massifs forestiers à risques feux de forêt, des communes concernées par le risque feux de forêt et définissant les obligations légales de débroussaillage est donc annexé au PLU.

3.12 RECLASSER LA PARCELLE AX 151 DE LA ZONE UC VERS LE SECTEUR AI NOUVELLEMENT CRÉÉ

Cet objet de modification concerne le règlement graphique du PLU ainsi que le rapport de présentation.

Il vise à intégrer le jugement du tribunal administratif de Pau du 23 février 2021, confirmé par l'arrêt du 3 octobre 2023 de la Cour administrative d'appel de Bordeaux, annulant partiellement le PLU d'Arbonne.

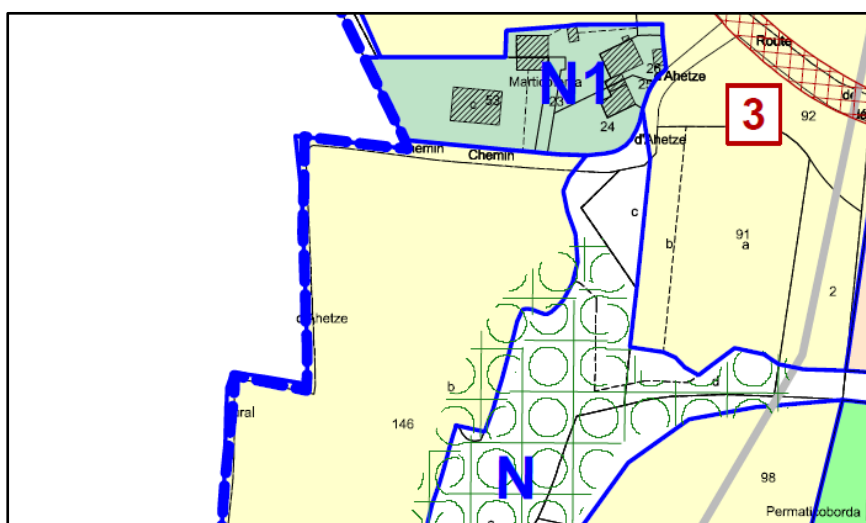
Celui-ci annule le classement de l'ex-parcelle cadastrée AX 151 en zone UC, pour le faire correspondre à celui du PLU antérieur approuvé le 25/06/2013, en tant que « le classement de la parcelle cadastrée section AX n° 151 est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation ». L'ex-parcelle était alors en zone A dans le PLU de 2013.

Le règlement de la zone A du PLU de 2013 n'étant pas identique à celui de 2019 partiellement annulé, l'ex-parcelle AX 151 ne peut pas être zonée A. Il s'agit donc de créer un nouveau secteur Ai dans le règlement de la zone A actuellement opposable et d'intégrer le règlement de la zone A du PLU de 2013 le règlement.

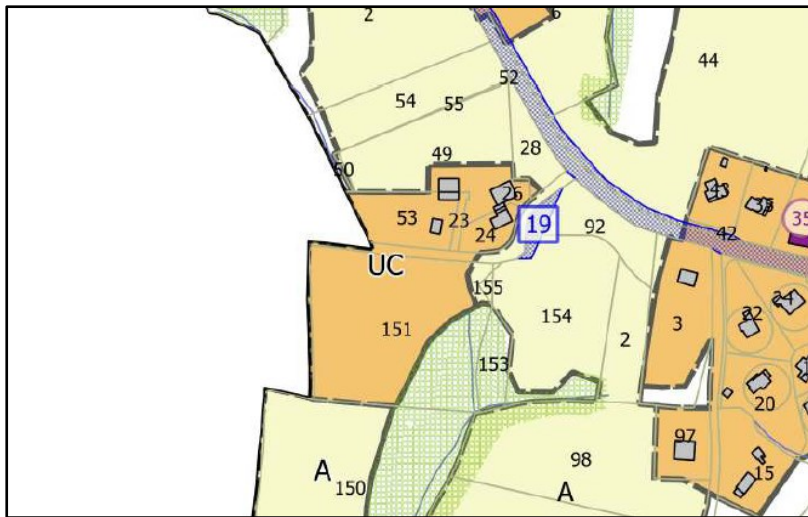
Entre l'approbation du PLU d'Arbonne et la décision du TA de Pau, la parcelle cadastrée AX n° 151 classée en zone UC dans le document actuellement en vigueur a fait l'objet d'une division constituant pour partie un lotissement comprenant 11 lots, de la voirie et des équipements.

Cette modification est compatible avec l'article L.153-41-3° du Code de l'urbanisme et n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.153-31 de ce même code.

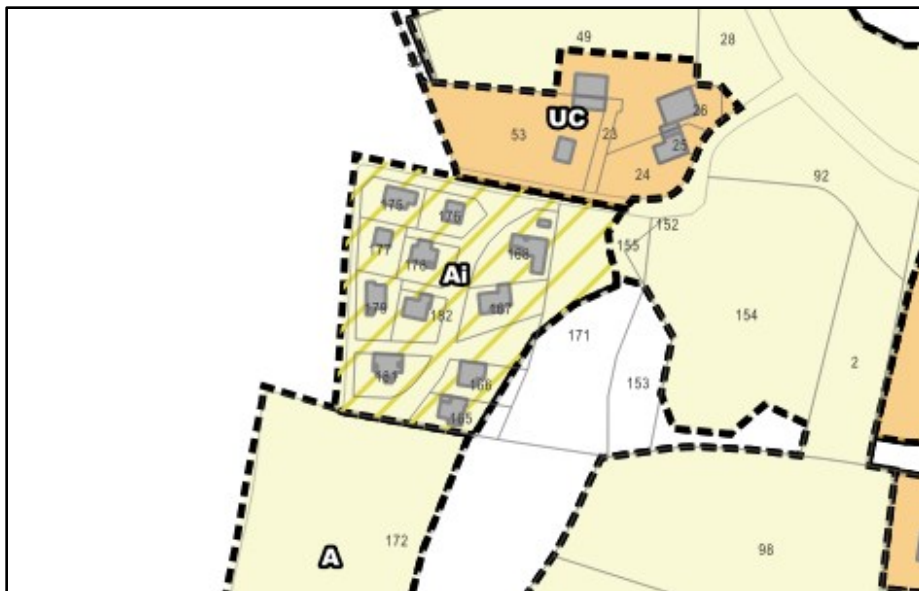
Une information sur le statut de la parcelle AX 151 est ajoutée au rapport de présentation du PLU pour information du public. Les règlements graphique et écrit ainsi que les annexes concernées sont modifiés en conséquence.



Zonage PLU 2013



Zonage PLU 2019



*Zonage après la
modification*

3.13 AUTRES OBJETS DE MODIFICATION MINEURS

Préciser les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions en zones UA, UB, UC, UL, 1AU, A et N

La modification concerne les articles 9 des règlements des zones UA, UB, UC, UL, 1AU, A et N, relatifs à l'aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.

Elle apporte un certain nombre de précisions visant à garantir la bonne compréhension et interprétation du règlement d'urbanisme, dans un souci de continuité paysagère, architecturale et urbaine.

Concernant les dispositions relatives aux constructions existantes, la couleur gris anthracite est ajoutée aux teintes acceptées pour les châssis, ventaux et coulissants, afin d'étoffer les possibilités laissées aux habitants.

De nouvelles possibilités sont ajoutées concernant la couleur des bardages bois : les couleurs rouge, vert foncé, gris clair ou brun foncé sont autorisées sur les bardages peints à condition qu'elles ne composent pas entièrement les quatre façades mais participent par touche à leur composition.

Des précisions sont aussi apportées aux dispositions relatives aux constructions nouvelles à destination d'habitation, de commerces, de bureaux ou d'hébergement hôtelier, et plus précisément aux toitures, façades et menuiseries.

Concernant les toitures, pour chacune des zones concernées, la notion de « unité de volume » est remplacée par celle de « volume de bâtiment. » En outre, les toitures pourront compter deux pentes ou plus, de 30 à 35% (contre deux à quatre pentes de 30 à 40% dans la version actuellement en vigueur du PLU).

Par ailleurs, les extensions ne pourront présenter qu'une toiture à 1 pan, qui devra être dans le prolongement de l'existant, sans rupture de pente. Enfin, le bac acier est ajouté aux matériaux de couverture interdits

Ces précisions, comme les suivantes, visent à préserver l'aspect architectural des constructions traditionnelles des villages basques, à assurer une insertion harmonieuse avec les différents quartiers concernés, et préserver le paysage qui se dessine à l'échelle des perspectives lointaines, afin de tendre vers un aspect architectural respectueux de l'identité bâtie de la commune.

En zone UB, la disposition suivante est supprimée : « La couverture sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine. » Dans la mesure où elle

concerne les constructions nouvelles, la disposition n'a pas d'intérêt à être maintenue dans cette section du règlement.

La modification s'intéresse aussi à la couleur des façades et menuiseries : la couleur gris anthracite est ajoutée aux teintes autorisées pour les vantaux, châssis et coulissants.

Il est aussi précisé, quant à la proportion des ouvertures de façade, que la hauteur doit être supérieure ou égale de 1,4 fois à celle de la largeur, et que 4 dimensions d'ouverture différentes maximum sont autorisées hors porte de garage, de service, d'entrée et porte vitrée sur la hauteur totale de la façade (contre seulement la porte de garage dans la version actuellement en vigueur du PLU).

Ces éléments visent à assurer la cohérence architecturale entre constructions nouvelles et constructions traditionnelles basques.

Les dispositions relatives aux clôtures en zones UA, UB, UC, UL et 1AU sont aussi affinées et précisées, toujours dans un souci de continuité paysagère. Elles sont modifiées comme suit (éléments ajoutés en rouge, et supprimés barrés) :

- Les murs maçonnés, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, peuvent être surmontés d'une grille ou bardage bois **sur le principe 1 vide/1plein avec des lames de 20cm minimum, le tout** d'une hauteur maximale de 1,50 m, éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales (voir la liste de végétaux jointe en Annexe 3 du présent règlement), l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur. Les coffrets concessionnaires et les boîtes aux lettres seront obligatoirement intégrés dans la partie maçonnée (sauf en UA) ;
- Les clôtures **horizontales** en bardage bois ajouré **sur le principe de 1 vide / 1 plein avec des lames de 20cm minimum** d'une hauteur maximale de 1,5 m. **Elles pourront éventuellement être doublées d'une haie végétale.**
- Les clôtures de type paddock, éclisses, palissades sont interdites. ~~Les palissades doublées d'une clôture végétale côté voie publique sont autorisées.~~

Les articles 9 des règlements des zones UA, UB, UC, UL, 1AU, A et N sont donc modifiés en conséquence.

Modifier les dispositions relatives aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées en zones UA, UB, UC, UL, 1AU, A et N

La modification concerne les articles 13 des zones UA, UB, UC, UL, 1AU, A et N. La règle concernant les aires de retournement est modifiée. Celles-ci devront être aménagées dès lors que les voies en impasse nouvellement créées mesurent plus de

50 mètres, contre 60 dans la version du PLU actuellement en vigueur, afin de faciliter les manœuvres de véhicules.

De plus, le paragraphe suivant est supprimé :

« Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables aux terrains issus des divisions 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 portant sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ».

Il est remplacé par la disposition suivante :

« Dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une DP) portant sur un lotissement ou d'un permis de construire portant sur un ensemble de bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, un seul accès sur le domaine public sera autorisé ».

En effet, l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme a révélé que la règle initiale était difficilement applicable et pouvait donner lieu à des dérives et des excès. Il paraît plus opportun, pour ce cas de figure particulier, de proposer une règle spécifique afin d'encadrer et rationaliser la desserte des terrains dans ce genre de situation. Aussi, la collectivité souhaite, dans le cas des PA portant sur un lotissement ou d'un PC portant sur un ensemble de bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, n'autoriser qu'un seul accès sur le domaine public afin de faciliter et rationaliser la desserte des logements, dans un souci d'apaisement des mobilités sur la commune.

L'article 13 des règlements des zones UA, UB, UC, UL, 1AU, A et N est modifié en conséquence.

Préciser les obligations en matière de performance énergétique et environnementale dans toutes les zones du PLU

La modification concerne les articles 10 des règlements des zones UA, UB, UC, UL, UY, 1AU, A et N.

Dans le PLU actuellement en vigueur, lorsqu'ils sont posés sur toiture, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques doivent obligatoirement s'intégrer à la toiture ou en surimposition ne dépassant pas 20 cm d'épaisseur. Dans un souci de recherche esthétique et de cohérence paysagère, afin que les panneaux soient moins visibles depuis les espaces avoisinants, il est proposé de n'autoriser qu'un dépassement de 10 cm d'épaisseur maximum. En outre, les panneaux ou capteurs devront être disposés et regroupés de façon à former un ensemble homogène sur le pan de toiture (ils ne pourront pas être dispersés sur le pan de toiture). Ces dispositions s'inscrivent en complément de celles déjà existantes. Les articles 10 du règlement de toutes les zones sont donc modifiés en conséquence.

Modifier la disposition relative aux places de stationnement en zone UB

La modification concerne l'article 12 de la zone UB relatif au stationnement.

Dans la version du PLU actuellement en vigueur, pour les constructions existantes destinées à l'habitat, il est exigé un emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Face au constat du manque de places de stationnement dans le centre-bourg d'Arbonne, la collectivité souhaite imposer deux emplacements (garage ou aire aménagée) pour chaque construction existante destinée à l'habitat afin d'étoffer l'offre et la disponibilité. Cette modification ne s'applique pas aux logements locatifs sociaux.

L'article 12 du règlement de la zone UB est donc modifié en conséquence.

Préciser la disposition relative à la hauteur maximale des constructions en zone UY

La modification concerne l'article 8 de la zone UY relatif à la hauteur des constructions. La version actuelle du PLU indique que la hauteur ne peut excéder « 10 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à *la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage* ».

Afin de limiter les erreurs d'interprétation du règlement, il est modifié comme suit : « La hauteur des constructions et installations à édifier ne peut excéder 10 mètres mesurés du sol naturel au faîtage, ou à *tout autre point de la construction plus haut.* »

Modifier la règle concernant la desserte des terrains par les voies en zone UY

La modification concerne l'article 13 de la zone UY.

La disposition concernant la largeur de la chaussée est modifiée. Dans le PLU en vigueur, la largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 4 m. Les élus souhaitent inscrire au règlement l'obligation d'avoir une chaussée large d'au moins 5 m, avec un cheminement piéton de 1,40 m.

Cette modification vise à favoriser et sécuriser les déplacements, notamment piétons. En effet, toutes les rues de la zone UY ne sont pas adaptées aux déplacements piétons, du fait notamment de l'étroitesse des trottoirs et, dans certains cas, de leur absence.

L'article 13 de la zone UY est donc modifié en conséquence.

Corriger une erreur matérielle dans le règlement de la zone UA

Dans le PLU en vigueur, l'article 2 de la zone UA indique que « l'aménagement des espaces dédiés aux conteneurs d'ordures ménagères devra être conforme aux dispositions décrites dans la fiche technique jointe en annexe 2 ». Or, c'est l'annexe 4 qui donne ces dispositions.

L'article 2 de la zone UA est donc modifié en conséquence pour corriger cette erreur matérielle.

Corriger une erreur matérielle dans le rapport de présentation

Dans les motifs de la délimitation des zones et des règles qui leur sont applicables (rapport de présentation du PLU p.199), sur la zone UC, il est indiqué que « l'extension du secteur UCa sur le terrain jouxtant l'ESAT Gure Nahia permettra la réalisation d'une opération de logements en accession sociale, menée par le COL.

Cette formulation est aujourd'hui inappropriée, dans la mesure où l'opération est susceptible d'être menée par un autre opérateur que le COL. Aussi, cette phrase est modifiée comme suit : « L'extension du UCa sur le terrain jouxtant l'ESAT Gure Nahia permettra la réalisation d'une opération de logements en accession sociale. »

4 CHANGEMENTS À APPORTER AUX PIÈCES DU PLU

Au vu des modifications 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 :

- Le rapport de présentation
- Le règlement de l'ensemble des zones ;
- Le document graphique de zonage ;
- Les annexes.

Par ailleurs, conformément à l'article R.151-2 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 entre la page de garde et le sommaire du rapport de présentation.

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

5 INCIDENCES DU PROJET DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

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

À 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 1^{er} 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 apprécie, 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.

À cette fin, en application des articles R.104-33 et suivants du Code de l'urbanisme, une demande d'examen au cas par cas ad hoc portant sur la présente modification du PLU d'ARBONNE a été transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

ARBONNE



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification du PLU

Demande d'examen au cas par cas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
de la Communauté d'Agglomération Pays Basque du 29 mars 2025
approuvant la modification n°1 du PLU d'Arbonne



COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION
—
HIRIGUNE
ELKARGOA
—
COMUNAUTAT
D'AGLOMERACION



Agence Publique de Gestion Locale
Service Intercommunal Territoires et Urbanisme
Maison des Communes - rue Auguste Renoir
B.P.609 - 64006 PAU Cedex
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47
Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr



	Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme pour un plan local d'urbanisme
	Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
Articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme	

En cas d'avis tacite, le formulaire sera publié sur le site Internet de l'autorité environnementale

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Votre attention est appelée sur le fait que les réponses apportées dans les cases de ce formulaire constituent des éléments particuliers sur lesquels votre analyse prendra appui, mais ils ne constituent pas l'analyse qui est à développer (rubrique 6)

Cadre réservé à l'autorité environnementale		
Date de réception :	Date de demande de pièces complémentaires :	N° d'enregistrement
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

1. Identification de la personne publique responsable
Dénomination
Communauté d'Agglomération Pays Basque
SIRET/SIREN
N° SIRET : 20006710600019 N° SIREN : 200067106
Coordonnées (adresse, téléphone, courriel)
Adresse : 15 avenue Maréchal Foch, CS 88507, 64185 BAYONNE CEDEX Téléphone : 05 59 44 72 72 Courriel : contact@communaute-paysbasque.fr
Nom, prénom et qualité de la personne physique habilitée à représenter la personne publique responsable
Jean-René ETCHEGARAY, Président de la CAPB
Nom, prénom et qualité de la personne physique ressource (service technique, bureau d'étude, etc.)
Agence Publique de Gestion Locale (APGL 64) Service Intercommunal Territoires et Urbanisme (SITU)

Lucas BAUDIN, chargé d'études en urbanisme
Coordonnées de la personne physique ressource (adresse, téléphone, courriel)
Adresse : Maison des communes, Rue Auguste Renoir, 64006 PAU CEDEX Téléphone : 05 59 90 18 28 Courriel : lucas.baudin@apgl64.fr
2. Identification du PLU
2.1 Type de document concerné (PLU, PLU(i))
Plan Local d'Urbanisme (PLU)
2.2 Intitulé du document
Commune d'Arbonne – PLAN LOCAL D'URBANISME
2.3 Le cas échéant, la date d'approbation et l'adresse du site Internet qui permet de prendre connaissance du document
Le PLU d'Arbonne a été approuvé le 20 juillet 2019. Il est disponible à l'adresse suivante : <u>Cartographie - Géoportail de l'Urbanisme (geoportail-urbanisme.gouv.fr)</u>
2.4 Territoire (commune(s) ou EPCI) couvert par le PLU
Le PLU couvre uniquement la commune d'Arbonne.
2.5 Secteurs du territoire concernés par la procédure de révision, de modification ou de mise en compatibilité du PLU (matérialiser la localisation sur un document graphique)
La modification du PLU concerne l'ensemble du territoire communal. <i>Voir annexe cartographique n°1.</i>

3. Contexte de la planification
3.1 Documents de rang supérieur et documents applicables
Le territoire est-il couvert par un document de planification régionale (SAR, SDRIF, PADDUC, SRADDET) ?
☒ Oui ☐ Non
Si oui, nom du document et date d'approbation :
Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires de Nouvelle-Aquitaine a été approuvé le 27 mars 2020. Il est disponible à l'adresse suivante : <u>Schéma adopté & approuvé - SRADDET - La Région vous donne la parole (nouvelle-aquitaine.fr)</u>
Le territoire est-il couvert par un SCoT ?
☒ Oui ☐ Non
Si oui, nom du SCoT et date d'approbation :
Le Schéma de Cohérence Territoriale Sud Pays Basque a été approuvé le 5 novembre 2005. Il est disponible à l'adresse suivante : <u>https://www.scot-pbs.fr/le-scot-sud-pays-basque/</u>

Le territoire est-il couvert par d'autres types de documents exprimant une politique sectorielle (schéma d'aménagement et de gestion des eaux, plan de gestion des risques d'inondation, charte de parc naturel, PCAET, etc.) ?

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Adour-Garonne pour les années 2022-2027, a été adopté le 10 mars 2022. Il est consultable à cette adresse : [La politique de l'eau : le SDAGE-PDM 2022-2027 | Agence de l'eau Adour-Garonne \(eau-grandsudouest.fr\)](#)

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Côtiers basques a été approuvé le 8 décembre 2015. Il est consultable à cette adresse : [SAGE Côtiers basques \(communaute-paysbasque.fr\)](#)

Le Plan Climat Pays Basque 2021-2027 a été approuvé le 19 juin 2021. Il est disponible à cette adresse : [Plan Climat Pays Basque \(communaute-paysbasque.fr\)](#)

Le Plan de Mobilité Pays Basque - Adour 2020-2030 a été approuvé le 3 mars 2022. Il est consultable à l'adresse suivante : [Plan de Mobilité Pays Basque-Adour \(communaute-paysbasque.fr\)](#)

3.2 Précédentes évaluations environnementales du PLU

Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration

☒ Oui

☐ Non

Si oui, préciser la date de l'avis de l'AE sur l'évaluation environnementale

L'avis de l'AE sur l'évaluation environnementale a été rendu le 31 octobre 2018. Il est disponible à cette adresse : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2018-7028_plu_arbonne_ae_collegiale-1_signe.pdf

Si non, préciser, le cas échéant, la date de la décision issue de l'examen au cas par cas concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Si cette évaluation environnementale a été réalisée, a-t-elle été actualisée ?

☒ Oui

☐ Non

Si oui, préciser la date de l'actualisation

L'évaluation environnementale a été actualisée à l'occasion de la mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet relative à la réalisation d'un lotissement. Cette procédure a été abandonnée. L'avis de l'AE sur cette évaluation environnementale a été rendu le 12 mai 2022. Il est accessible à l'adresse suivante : [pp_2022_12242_mecdp_plu_arbonne_avis_ae_vmee_signe.pdf](#) (developpement-durable.gouv.fr)

Comment l'avis de l'autorité environnementale relatif à cette évaluation environnementale ou son actualisation a été pris en compte ? Expliquer les conséquences sur la procédure actuelle

L'avis de l'autorité environnementale rendu sur les procédures de révision générale du PLU et de mise en compatibilité du document d'urbanisme avec une déclaration de projet ont été pris en compte :

- L'ensemble des risques naturels impactant la commune ont été étudiés au regard des évolutions envisagées par la procédure, dont l'aléa « remontée de nappe », particulièrement présent au quartier Le Pouy concerné par une modification de zonage (de UCB vers N) ;
- Les zones humides ont été cartographiées et prises en compte lors de la recherche des sensibilités environnementales ;
- Le potentiel de densification a été étudié et des emplacements réservés ont été délimités sur les espaces bâtis à densifier ;
- Enfin de limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces naturels et agricoles, des parcelles ont été reclassées en zone N, de nouveaux EBC ont été délimités et des secteurs ont été identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Depuis l'évaluation environnementale initiale, ou sa dernière actualisation, le PLU a fait l'objet d'une procédure d'évolution qui n'a pas fait l'objet d'évaluation environnementale

☒ Oui

☐ Non

La modification simplifiée n°1 du PLU n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale, suite à l'examen au cas par cas.

La dispense de la MRAE, en date du 28 novembre 2019, est disponible à l'adresse suivante : kpp.2019.9084.ms1.plu.arbonne.dh.mrae.signe.pdf (developpement-durable.gouv.fr)

Si oui, préciser sa date d'approbation et son objet

La modification simplifiée n°1 du PLU a été approuvée le 14 décembre 2019. Elle porte sur différents objets, tels que l'implantation des constructions, la hauteur maximale des constructions et de leurs annexes, l'occupation et l'utilisation du sol soumis à conditions particulières, l'emprise des constructions, la définition de termes d'architecture.

4. Type de procédure engagée et objectifs de la procédure donnant lieu à la saisine

4.1 Type de procédure (révision, modification, mise en compatibilité) et fondement juridique

Modification de droit commun (article L.153-41 du Code de l'Urbanisme).

4.2 Caractéristiques générales du territoire couvert par le PLU

4.2.1 Population concernée par le document, d'après le dernier recensement de la population (données INSEE)

2339 habitants (population légale INSEE 2020)

4.2.2 Caractéristiques spatiales

Superficie totale (en hectares)	1072,3			
Superficie par zones	Actuellement		Après évolution	
	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire
zones U	177,8	16,6	176	16,4
zones 1 AU	1,0	0,1	1,0	0,1
zones 2 AU	0,0	0,0	0,0	0,0

zones A	450,5	42,0	451,3	42,1
zones N	443,0	41,3	444	41,4
Total	1072,3	100,0	1072,3	100,0

4.2.3 Rappel des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le PADD de la commune d'Arbonne fixe un objectif de modération de la consommation foncière d'au moins 32% sur la base :

- d'une assiette foncière constructible projetée, tous secteurs confondus, de moins de 25 ha d'ici 2028 contre 41,9 ha consommés entre 2007 et 2017 ;
- d'un ratio moyen de consommation foncière de 15 logements/ha dans les zones raccordées à l'assainissement collectif représentant au moins 85 % des logements programmés et de 5 à 6 logements/ha dans les zones non raccordées à l'assainissement collectif.

4.3 Caractéristiques de la procédure

4.3.1 Contenu et objectifs de la procédure

Evolution	Objectifs	Pièces modifiées	Superficie
Intégrer les mesures de gestion et d'assainissement des eaux pluviales du SDEP dans le règlement du PLU.	Limiter l'imperméabilisation des sols pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.	Règlement	-
Mettre à jour les emplacements réservés.	Délimiter de nouveaux emplacements réservés pour répondre aux futurs besoins en termes de voirie, de cheminements piétons, de création de logements sociaux et de densification du bâti.	Zonage Annexes	0,9 ha
Étendre et délimiter de nouveaux espaces boisés classés afin de préserver la qualité paysagère et les continuités écologiques	Préserver la qualité et l'intégration paysagère du territoire, ainsi que ses continuités écologiques	Zonage	5,2 ha
Reclasser une partie de la zone UCb en zone N.	Protéger et mettre en valeur les parcs présents sur ces parcelles. Eviter l'étalement urbain.	Zonage	1,01 ha
Interdire la création de nouveaux logements en zones A et N.	Limiter le développement de l'habitat diffus dans les zones A et N, et éviter la spéculation immobilière sur les biens qui y sont localisés.	Règlement	-

Autoriser le changement de destination d'un bâtiment en zone N, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.	Inciter et encourager la réhabilitation du patrimoine vernaculaire.	Règlement Zonage	-
Modifier et préciser les dispositions relatives à la production de logements sociaux en zones UA, UB, UC et 1AU	Encourager, renforcer et accélérer la production de logements sociaux	Règlement	-
Modifier les règles relatives à l'emprise au sol maximale autorisée du bâti en zone UC.	Construire des logements supplémentaires sur des parcelles déjà bâties, sans consommer d'espaces naturels, forestiers ou agricoles.	Règlement	-
Modifier les règles d'emprise au sol des constructions en zone UL.	Lutter contre l'artificialisation des sols en garantissant un minimum de surface « naturelle » (coefficient de pleine terre).	Règlement	-
Modifier les règles d'occupation du sol pour les bâtiments à usage de commerce en zone UB.	Mettre en cohérence le règlement d'urbanisme avec la réalité du terrain.	Règlement	-
Intégrer l'arrêté préfectoral portant classement de massif forestiers à risque feux de forêt, des communes concernées par le risque feux de forêt et définissant les obligations légales de débroussaillage aux annexes du PLU	Mettre en conformité le PLU vis-vis de l'article L.131-16-1 du code forestier et renforcer la lutte contre les feux de forêt	Annexes	
Modifier, adapter et clarifier certaines dispositions du règlement.	Faire évoluer les règles relatives aux logements sociaux, à l'aspect extérieur des constructions, au stationnement, à la desserte des terrains et à la hauteur des constructions. Corriger une erreur matérielle.	Règlement	-
Reclasser la parcelle AX 151 en secteur Ai nouvellement créé	Intégrer le jugement du tribunal administratif de Pau du 23 février 2021, confirmé par l'arrêt du 3 octobre 2023 de la Cour administrative d'appel de Bordeaux, annulant partiellement le PLU	Règlement Zonage Rapport de présentation Annexes	1,1 ha

	d'Arbonne. Celui-ci annule le classement de l'ex-parcelle cadastrée AX 151 en zone UC, pour le faire correspondre à celui du PLU antérieur approuvé le 25/06/2013, en tant que « le classement de la parcelle AX 151 est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation ». L'ex-parcelle était alors en zone A dans le PLU de 2013. Le règlement de la zone A du PLU de 2013 n'étant pas identique à celui de 2019 partiellement annulé, l'ex-parcelle AX 151 ne peut pas être zonée A. Il s'agit donc de créer un nouveau secteur Ai dans le règlement de la zone A actuellement opposable et d'intégrer le règlement de la zone A du PLU de 2013 pour régler le règlement.		
--	---	--	--

Voir annexes cartographiques n°2 et 3.

4.3.2 La procédure a pour objet d'ouvrir une ou des zones à l'urbanisation ou de pouvoir autoriser des constructions

☐ Oui

☒ Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Les incidences sur l'environnement de cette ouverture à l'urbanisation, ainsi que les incidences au regard des objectifs de conservation d'un site Natura 2000 ou, pour les territoires ultra-marins, au regard des objectifs de conservation des espaces nécessaires aux fonctionnalités écologiques ont-elles été analysées dans l'évaluation environnementale initiale ou dans sa version actualisée ?

☐ Oui

☐ Non

Si oui, préciser les pages de l'évaluation environnementale initiale ou de son actualisation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

4.3.3 La procédure a pour objet ou pour effet d'augmenter la densité de certains secteurs

☒ Oui

☐ Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

La modification n°1 du PLU d'Arbonne délimite 1 nouvel emplacement réservé destiné à la production de logements sociaux, à la densification et à la réhabilitation du bâti, au bénéfice

de la commune. Il est localisé en zone UA du PLU, correspondant au cœur du village d'Arbonne.

Numéro	Parcelle	Superficie
ER C	BS n°13	4980 m²

4.3.4 La procédure a pour objet :

- de créer un espace boisé classé

☒ Oui

☐ Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

La modification du PLU prévoit de délimiter 4 nouveaux secteurs d'espaces boisés classés :

- le premier, d'une superficie de 0,44 ha est délimité sur une partie des parcelles cadastrées section BA n°50, 115 et 132 ;
- le second, d'une superficie de 0,64 ha est délimité sur une partie des parcelles cadastrées BE n°26, 28, 33, 34 et BH n°8.
- le troisième, d'une superficie de 3,69 ha est délimité sur une partie des parcelles cadastrées AV 54 et AW 10, 11, 12, 14, 21, 22, 23, 25, 26, 29, 58, 59, 62, 63, 64 et 65
- le quatrième, d'une superficie de 0,39 ha est délimité sur une partie de la parcelle cadastrée AA n°44.

- de déclasser un espace boisé classé

☐ Oui

☒ Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

- de classer de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers

☒ Oui

☐ Non

Si oui, préciser la localisation et les superficies

Un des objets de la modification porte sur le reclassement d'une portion de 1 ha du secteur UCb « urbain périphérique soumis au permis de démolir » en zone N « naturelle ». Cette évolution concerne une partie des parcelles cadastrées section AC n°32, 23, 65 et 89.

- de déclasser un espace agricole, naturel ou forestier

☐ Oui

☒ Non

Si oui, préciser la localisation et les superficies

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

- de créer de nouvelles protections environnementales

☐ Oui

☒ Non

Si oui, préciser les protections et leurs superficies

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

- de supprimer une protection édictée en raison des risques de nuisance, qualité des sites, paysages, milieux naturels ☐ Oui ☒ Non
Si oui, préciser les protections et leurs superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.4 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet
- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale : ☐ Oui ☐ Non
Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.5 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure intégrée (L. 300-6-1)
- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet
- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale : ☐ Oui ☐ Non
Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.6 Mise en compatibilité du PLU avec un document supérieur
- Document(s) avec le(s)quel(s) le PLU est mis en compatibilité : parmi les documents listés à la rubrique 3.1 , intitulé du document, date d'approbation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- Motif pour lequel le PLU est mis en compatibilité
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.7 La procédure a des effets au-delà des frontières nationales
☐ Oui ☒ Non
Si oui, préciser les effets
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

5. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure			
5.1 Le plan local d'urbanisme est concerné par :			
	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Les dispositions de la loi littoral	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	☐	☒	
Un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, des articles L. 332-1 et L. 332-16 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	☐	☒	
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	☒	☐	Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Inondation (PPRI) de la commune d'Arbonne a été approuvé le 9 juillet 2003.
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	☐	☒	Aucune ICPE n'est présente sur le territoire.
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de	☐	☒	Aucun site pollué ou potentiellement pollué n'est présent sur la commune (BASOL). Aucun ancien site industriel et activité de service n'est recensé sur le territoire (BASIAS).

l'article L. 515-12 du code de l'environnement			
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	☐	☒	
Des abords des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	☒	☐	2 monuments historiques sont présents sur la commune : - Eglise Saint-Laurent (27/12/1991) - Ancienne benoiterie (28/02/1991)
Une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	☒	☐	Sur la commune d'Arbonne, le SAGE Côtiers Basques identifie plusieurs zones humides le long de l'Uhabia.
Une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	☒	☒	Le projet REDVERT (Réseau Vert et Bleu de l'Eurocité Basque) identifie sur la commune d'Arbonne au titre des réservoirs de biodiversité : - Les vallées alluviales de l'Uhabia au Nord du territoire communal ; - Les boisements humides associé au ruisseau d'Argelous au Nord-Est du territoire ; - Les landes, milieux ouverts et boisements de Gatuako au Sud du territoire. Des continuités écologiques sont également identifiées sur la commune : - Milieux ouverts ; - Milieux boisés ; - Milieux humides (Uhabia).
Une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	☒	☐	1 ZNIEFF de type II couvre une partie du territoire d'Ustaritz « 720008884 – Bois et Landes d'Ustaritz et de Saint-Pée »
Un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	☐	☒	

Un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	☒	☐	Le PLU identifie des espaces boisés classés au titre du L.113-1 du Code de l'urbanisme.
Autre protection	☐	☒	
5.2 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine sont concernés par :			
	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	☐	☒	
Les dispositions de la loi littoral	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	☒	☐	Le bâtiment faisant l'objet du changement de destination est situé sur une parcelle en partie localisée dans la zone rouge du PPRI.
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
5.3 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine se situent dans ou à proximité :			
	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du	☐	☒	

code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)			
D'un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, de l'article L. 332-1 et des articles L. 332-16 à L. 332-18 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	☐	☒	
D'un abord des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	☒	☐	Les nouveaux emplacement réservés n° 21, 22 et C sont situés en totalité ou en partie au sein des périmètres de protection délimités autour des 2 monuments historiques présents sur la commune.
D'une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	☒	☐	Une partie des éléments identifiées au titre de la parcelle cadastrée section AL n°83 (changement de destination) est située au sein de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques liés aux milieux humides de la vallée alluviale de l'Uhabia.
D'une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	☐	☒	
D'un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	☐	☒	
D'un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ;	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

- un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code			
D'un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	☒	☐	Un des objets de la modification porte sur la délimitation de nouveaux espaces boisés classés.
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme	☒	☐	Le bâtiment faisant l'objet du changement de destination est identifié comme élément de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU.
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme	☐	☒	
Autre protection	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

5.4 Des constructions à usage d'habitation ou des établissements recevant du public sont-ils prévus dans des zones de nuisances (nuisances sonores, qualité de l'air, pollution des sols, etc.) ?

- ☐ Oui
☒ Non

Si oui, précisez :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

6. Auto-évaluation

L'auto-évaluation doit **identifier** les effets potentiels de la procédure qui fait l'objet du présent formulaire compte-tenu de sa nature, de sa localisation – c'est-à-dire en prenant en compte la sensibilité du territoire concerné - et **expliquer** pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Se reporter à la rubrique 6 de la notice explicative pour le détail de la démarche permettant l'auto-évaluation. Fournir une note détaillée en annexe (cf. point 8).

7. Autres procédures consultatives

7.1 Date prévisionnelle de transmission du projet aux personnes publiques associées

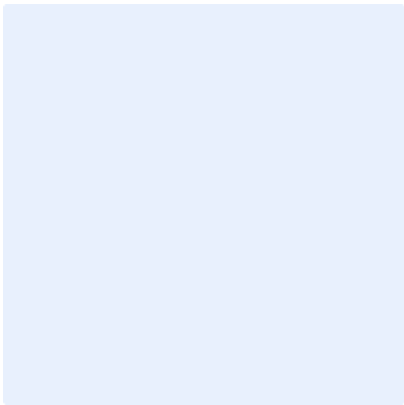
Transmission prévue au mois de juin 2024.

7.2 Autres consultations envisagées (consultations obligatoires et facultatives)

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

7.3 Procédure de participation du public envisagée

- enquête publique
☒ Oui

Fait à	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	le,	... 2023
Nom	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Prénom	
Qualité	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.		
Signature 			

**Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine relatif au projet
de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la
commune d'Arbonne (64) porté par la communauté
d'agglomération Pays Basque**

N° MRAe 2024ACNA83

dossier KPPAC-2024-16084

**Avis conforme rendu
en application du deuxième alinéa de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme**

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme notamment son article R. 104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n°2023-504 du 22 juin 2023 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 2 juin 2021, du 23 novembre 2021, du 16 juin 2022, du 19 juillet 2023 et du 5 juillet 2024 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu la décision du 9 juillet 2024 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable enregistré sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposé par la communauté d'agglomération Pays basque, reçu le 17 juin 2024 relatif à la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Arbonne (64), en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de l'Agence régionale de santé en date du 10 juillet 2024 ;

Considérant que la commune d'Arbonne, 2 344 habitants en 2021 (source INSEE) sur un territoire de 1 072 hectares, souhaite apporter une première modification à son plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 20 juillet 2020 et ayant fait l'objet d'un avis¹ de la MRAe en date du 31 octobre 2018 ;

Considérant que la modification n°1 a pour objets :

- l'intégration des mesures relatives à la gestion des eaux pluviales dans le règlement écrit du PLU ainsi que les obligations légales de débroussaillage (OLD) dans ses annexes ;
- la création de onze nouveaux emplacements réservés (ER) dont sept destinés aux projets de voirie et de cheminements doux, et quatre destinés à la densification du centre bourg et à la création de logements sociaux ;
- le classement de trois nouveaux espaces boisés classés (EBC) situés route d'Ahetze (0,77 ha), le long du chemin Peitaenea (1,6 ha) et au sud de la commune (4 ha) ;
- le classement du quartier de Ziburia en secteur à protéger et à conserver pour des motifs écologiques, classé en zone naturelle et agricole, d'une superficie de 1,72 hectare ;
- le reclassement en zone naturelle d'une partie de la zone urbaine (Ucb) située dans le quartier « Le Pouy », d'une superficie d'un hectare ;
- le changement de destination du moulin de Ziburia pour permettre un projet d'accueil touristique, classé en zone naturelle pour le bâti et naturelle inondable sur la partie non bâtie, déjà inscrit en tant qu'élément de paysage bâti à protéger et à mettre en valeur dans le Plu en vigueur ;
- l'évolution du règlement écrit concernant l'emprise au sol des constructions en zone urbaine (Uc), la hauteur des bâtiments de 11 à 14 m en zones UA, les règles relatives à la production de logements sociaux en zones urbaines, l'interdiction de nouveaux logements en zones agricoles et naturelles, l'aspect architectural des constructions dans toutes les zones ;

Considérant les informations fournies par la collectivité ;

rend un avis conforme

sur **l'absence de nécessité** de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Arbonne (64).

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la communauté d'agglomération Pays basque rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Arbonne (64) est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis fait l'objet de modifications. La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Fait à Bordeaux, le 6 août 2024

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire

Signé

Didier Bureau

1 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2018-7028_plu_arbonne_ae_collegiale-1_signe.pdf



**PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ATLANTIQUES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer
Service urbanisme, risques**

Affaire suivie par Élisabeth Bernard / Romain Guest
Bureau Planification et Mobilités Durables
Tél : 05 59 80 88 69 / 05 59 80 87 84
Mél : ddtm-sur-planification@pyrenees-atlantiques.gouv.fr

Pau, le **27 SEP. 2024**

Le Préfet des Pyrénées-Atlantiques
à
Monsieur le Président de la communauté d'agglomération
Pays basque

Objet : Modification n°1 du PLU d'Arbonne

Par courrier reçu en date du 24 juin 2024, vous m'avez notifié le projet de modification n° 1 du PLU d'Arbonne conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme.

La modification n°1 du PLU porte sur de nombreux objets. Elle vise à faire évoluer le document pour y intégrer de nouvelles dispositions, notamment relatives à la protection de l'environnement et des paysages, à la gestion de l'assainissement des eaux pluviales ou à la production de logements sociaux. Il s'agit également d'ajouter des emplacements réservés, de faire évoluer le zonage ou encore de modifier certaines dispositions du règlement suite à des erreurs ou des difficultés d'appréciation lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Certaines de ces évolutions appellent des remarques que vous trouverez ci-après.

S'agissant de la modification relative aux règles de production de logements sociaux en zones UA, UB, et UC, il est nécessaire de clarifier l'articulation entre les dispositions existantes en matière de mixité sociale *« pour toute opération de 4 logements et plus »* et la disposition introduite concernant *« les opérations d'aménagement comprenant quatre lots et terrains ou plus »*; et ce d'autant que les dispositifs de type PTZ (prêt à taux zéro) ou PAS (prêt accession sociale) ne sont pas considérés comme des logements sociaux.

Il est par ailleurs précisé, pour la seule zone UA, que cette règle s'applique aux opérations de type *« constructions nouvelles ou réhabilitations »*. Cette règle n'a pas été étendue aux zones UB et UC. Il conviendrait de le justifier.

Le jugement du tribunal administratif de Pau intervenu le 23 février 2021 annule le classement en zone

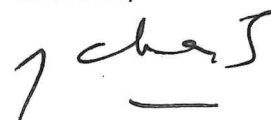
UC de la parcelle AX n° 151. La cour d'appel de Bordeaux a confirmé ce jugement en date du 3 octobre 2023. Quand bien même le classement de cette parcelle en zone UC est aujourd'hui inopérant, il serait opportun de profiter de la présente procédure pour ré-intégrer dans le règlement graphique son classement antérieur, à savoir la zone A.

S'agissant de l'évolution des règles d'occupation du sol visant à interdire les bâtiments à usage de commerce en zone UB, il conviendrait d'ajouter les commerces à la liste des occupations et utilisations du sol interdites à l'article UB 1. La mention retirée à l'article UB 2 n'est pas suffisante.

Telles sont les observations que je souhaitais porter à votre connaissance.

Bien à vous

Le Préfet,



Julien CHARLES

Copie à Monsieur le Sous-Préfet de Bayonne

BUREAU SYNDICAL DU JEUDI 4 JUILLET 2024

Extrait du registre des décisions du Bureau

	Territoires	Présents	Excusés	Procuration à
Communauté d' Agglomération Pays Basque	Côte Basque Adour	Marc BERARD	Alain LACASSAGNE	Marc BERARD
		Maud CASCINO		
		Xavier De PAREDES		
	Sud Pays Basque	Marie-Christine DAGUERRE-ELIZONDO		
		Ramuntxo GOYHETCHE		
		Hervé MAUROU		
	Errobi		Bruno CARRERE	Jean-Pierre IRIART
	Nive-Adour	Vianney CIER		
		Jérôme HARGUINDEGUY		
	Pays de Hasparren	Arño GASTAMBIDE		
		Gilles HARAN		
	Amikuze	Peio ETCHEBER		
		Jean-Claude MAILHARIN		
	Garazi-Baïgorry	Jean-Marc OÇAFRAIN		
C.de communes du Seignanx	Soule Xiberoa	Xabi ELGART		
		Jean-Pierre IRIART		
	Iholdy-Ostibarre		Xalbat GOYTY	
	Pays de Bidache	Thierry AIMÉ		
		Isabelle DUFAU		
		Gilles PEYNOCHE		

Absents : Marc LABÈGUERIE, André LARRALDE et Félix NOBLIA

Date d'envoi de la convocation : 28/06/2024
Membres du Bureau en exercice : 24 (et 1 siège vacant)
Membres du Bureau présents : 18
Membres du Bureau ayant pris part au vote (y compris procurations) : 20

Le Bureau syndical s'est réuni à Itxassou (Salle Sanoki), le 4 juillet 2024 à 18h30, sur invitation du Président, Marc BERARD, en date du 28 juin 2024.

Président de séance : Marc BERARD

Décision n°2024-21 – Avis sur le projet de modification n°1 du PLU d'Arbonne

Le Syndicat Mixte du SCoT a été sollicité par la Communauté d'Agglomération Pays Basque le 20 juin 2024, en tant que Personne Publique Associée, sur la modification n°1 du PLU d'Arbonne.

L'examen des procédures d'urbanisme en cours et l'exercice du rôle de PPA constituent pour le Syndicat des moyens importants de s'assurer que chaque projet contribue effectivement à la mise en œuvre des orientations du SCoT en vigueur ; c'est également l'occasion d'y intégrer les réflexions du SCoT Pays Basque & Seignanx en cours d'élaboration.

Le Bureau syndical a pris connaissance avec intérêt et attention du projet de modification. Cette modification permet de :

- 1- intégrer les dispositions du SCHEMA DIRECTEUR DES EAUX PLUVIALES de la CAPB.
- 2- Modifier le zonage et les emplacements réservés
 - Ajout des Emplacements Réservés (ER) : 11 ER sont créés dont quatre ER « social » pour la création de logements en locatif social ou accession sociale et la densification du centre-bourg ;
 - Reclassement d'une partie de la zone UCb en zone N afin de limiter l'urbanisation sur cette partie de la commune et préserver la qualité et à la cohérence paysagères du territoire (jardins et parcs privés)
 - Délimitation d'un secteur à protéger et à conserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur le quartier Ziburia, en secteur Nh : seuls les bâtiments et une zone tampon autour sont exclus de la protection
 - Autorisation d'un changement de destination d'un bâtiment en zone N, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme : ce bâtiment est actuellement reconnu comme une habitation.
- 3- Modifier le règlement écrit
 - Interdiction de la création de nouveaux logements dans les bâtis existants en zones A et N (sauf nécessaires à l'activité agricole ou localisés en secteur Nh) ;
 - Précision des règles relatives à la production de logements sociaux en zones UA, UB, UC et 1AU :
 - Pour les opérations comprenant 4 terrains ou plus, il est ajouté que l'opérateur réservera à minima 25% des lots pour des logements bénéficiant de PSLA (Prêt Social Location Accession), de PTZ (Prêt à Taux Zéro), et/ou de PAS (Prêt Accession Sociale).
 - En zone UA, pour toute opération de construction neuve comme de réhabilitation d'au moins 4 logements, le porteur de projet sera soumis aux objectifs de mixité sociale.
 - En zone UA, dans la version actuellement en vigueur du règlement, pour toute opération de 10 à 29 logements, ou de plus de 700 m² de surface de plancher, l'opérateur doit réaliser au moins 50% de logements aidés. La collectivité propose d'augmenter le seuil à 800 m², et ce afin que la typologie de logements aidés produits soit en adéquation avec la demande sur le territoire.
 - En zone UC, à ce jour, toute opération de constructions nouvelles de 18 logements ou plus doit contribuer aux objectifs de mixité sociale dans l'habitat : l'opérateur doit réaliser à minima 30% de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS).

Il est proposé d'ajouter que :

- Pour toute opération de 4 à 17 logements, l'opérateur réalisera 25% de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS) ou en accession sociale du nombre total de logements produits ;
 - Pour toute opération de 18 logements ou plus, l'opérateur réalisera a minima 30% de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS) du nombre total de logements produits.
-
- Modification des règles relatives à l'emprise au sol des constructions en zone UC
 - Modification des règles d'emprise au sol en zone UL et instaurer un coefficient de pleine terre ;
 - Modification des règles d'occupation du sol pour les bâtiments à usage de commerce en zone UB
 - Intégration l'arrêté préfectoral portant classement de massifs forestiers à risque de feux de forêt et définissant les obligations légales de débroussaillage (OLD) aux annexes du PLU.
 - Précision certaines règles afin de mieux encadrer l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

4- modifier les espaces boisés classés

- Au total, 2,77 ha de nouveaux EBC sont créés.

L'AVIS DU BUREAU DU SCOT

Pour les élus syndicaux, la puissance publique doit jouer un rôle décisif dans l'impulsion et la mise en œuvre de projets ambitieux, en poussant systématiquement les qualités sociales, écologiques et climatiques des projets qu'elle accompagne.

Le Bureau syndical après en avoir débattu et délibéré, à l'unanimité des voix exprimées :

- ➔ **EMET UN AVIS FAVORABLE SUR LA MODIFICATION DU PLU D'ARBONNE, ASSORTI D'UNE RESERVE CONCERNANT LA PART DE LOGEMENTS SOCIAUX ATTENDUS DANS LES OPERATIONS DE CONSTRUCTION.**

Constatant que très peu d'opérations de plus de 18 logements se développent sur la commune, le Bureau émet une réserve quant à la capacité de la collectivités à respecter les objectifs du PLH 2021-2026 à partir des modifications proposées.

Pour espérer atteindre les 25% de logements sociaux négociés dans le PLH, il conviendrait d'exiger des taux de logements sociaux bien supérieurs au 25% dans les opérations d'ensemble, pour compenser les logements produits dans les constructions individuelles ou les opérations de moins de 4 logements, qui représentent l'essentiel de la production.

➔ **Aussi le Bureau invite la collectivité à :**

- **Relever le taux de logements sociaux exigés dès la réalisation de 4 logements** (intégrant les logements préexistants dans le cadre de réhabilitation à partir de logements ou bâtis existants)
- **Affiner les taux de logements sociaux exigés en fonction de la taille des opérations**, de déclenchement de production de logements sociaux
- **Préciser la répartition entre les différents types de logements sociaux et abordables**, en particulier concernant le logement locatif social pour garantir une production minimale de logements en PLAI et en PLUS mais également pour permettre la production de logements libres à coûts maîtrisés.

Pour information, plusieurs communes du secteur ont d'ores et déjà intégré dans leurs règles et servitudes concernant la production de logement social des objectifs de cette nature.

Le projet du SCoT Pays basque et Seignanx prévoit de renforcer la production de logements sociaux et abordables (en location comme en accession), notamment sur l'espace de vie littoral pour permettre aux populations locales et aux actifs de se loger.

Pour les bourgs, dont fait partie Arbonne, le SCoT en cours d'élaboration prévoit au moins 30% de logements sociaux pour toutes les opérations. Une ambition que cette modification du PLU pourrait d'ores et déjà intégrer.

➔ **S'INTERROGE SUR LA PERTINENCE DU CHANGEMENT DE DESTINATION PROPOSE DANS LA MODIFICATION**

En effet, le dossier indique que le bâtiment pourrait devenir un commerce ou une activité de service (destination par ailleurs non autorisée en zone N). Or, ce bâtiment se situe à 1km du Bourg et est isolé des zones urbaines, ce qui va à l'encontre des objectifs de recentrage de l'appareil commercial et de la dynamisation des centres-bourgs.

→ **Le Bureau invite la collectivité à mieux justifier en quelle mesure le projet est compatible avec les objectifs du SCoT en vigueur et du SCoT en cours d'élaboration, ou à défaut de renoncer à ce changement de destination**

Le Président,
Marc BERARD





**Avis Technique du Syndicat des Mobilités Pays Basque-Adour
sur la modification n° 1 du PLU de la commune d'Arbonne**

Date de l'avis du SMPBA : 12 août 2024

Date de réception : 25 juin 2024

Référence courrier : 2024/n°0806 LRAR

Objet de la modification :

- Intégrer de nouvelles dispositions, notamment relatives à la protection de l'environnement et des paysages sur le territoire communal, à la gestion de l'assainissement des eaux pluviales ou à la production de logements sociaux ;
- Modifier certaines dispositions du règlement suite à des erreurs ou des difficultés d'appréciation lors l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Modifications :

- Intégrer les mesures de gestion et d'assainissement des eaux pluviales issues du SDEP (Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales) de la CAPB dans le règlement du PLU, dans un souci de cohérence entre les documents ;
- **Ajouter des Emplacements Réservés (ER) : deux ER destiné à la création de cheminements doux, cinq ER destinés au réaménagement de voies, et quatre ER « social » pour la création de logements en locatif social ou accession sociale et la densification du centre-bourg ;**
- Délimiter et classer de nouveaux boisements comme Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme afin de préserver l'intégration paysagère et les continuités écologiques sur la commune ;
- Reclasser une partie de la zone UCb en zone N afin de limiter l'urbanisation sur cette partie de la commune et préserver la qualité et à la cohérence paysagères du territoire ;
- Délimiter un secteur à protéger et à conserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur le quartier Ziburia, en secteur Nh ;
- Interdire la création de nouveaux logements en zones A et N (sauf nécessaires à l'activité agricole ou localisés en secteur Nh) ;
- Autoriser le changement de destination d'un bâtiment en zone N, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme ;
- Modifier les règles relatives à l'emprise au sol des constructions en zone UC ;
- Modifier et préciser les règles relatives à la production de logements sociaux en zones UA, UB, UC et 1AU ;
- Modifier les règles d'emprise au sol en zone UL et instaurer un coefficient de pleine terre ;
- Modifier les règles d'occupation du sol pour les bâtiments à usage de commerce en zone UB ;
- Intégrer l'arrêté préfectoral portant classement de massifs forestiers à risque de feux de forêt et définissant les obligations légales de débroussaillage (OLD) aux annexes du PLU.

- Préciser certaines dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, relatives aux couleurs ou aux types de clôtures autorisées, dans toutes les zones du PLU ;
- Modifier les dispositions relatives aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées dans toutes les zones du PLU ;
- Préciser les obligations en matière de performance énergétique et environnementale dans toutes les zones du PLU (hauteur de la superposition des panneaux photovoltaïques) ;
- ***Modifier la disposition relative aux places de stationnement en zones UA et UB, afin d'augmenter le nombre minimal de places à fournir par logement ;***
- Préciser la règle relative à la production de logement sociale en zone UA afin d'intégrer les réhabilitations dans les objectifs de production ;
- Modifier la règle relative à la hauteur des constructions en zone UA, et augmenter la hauteur maximale autorisée dans un souci de cohérence paysagère ;
- Préciser la disposition relative à la hauteur maximale des constructions en zone UY ;
- ***Modifier la règle concernant la desserte des terrains par les voies en zone UY, afin de favoriser et sécuriser les mobilités piétonnes.***
- Corriger une erreur matérielle dans le règlement de la zone UA suite à une erreur d'écriture.

Avis technique général du SMPBA

Le Plan de Mobilité (PDM) Pays Basque Adour, adopté le 3 mars 2022, concerne les 161 communes du Syndicat des mobilités et propose un plan d’actions des mobilités pour la période 2020-2030. Ces principaux objectifs sont la réduction du trafic automobile, l’usage renforcé des transports en commun ainsi que de la marche et du vélo.

1. La modification de la disposition relative aux places de stationnement en zones UA et UB

Le changement de réglementation passant d’un emplacement (garage ou aire aménagée) à deux emplacements pour toutes constructions existantes destinées à l’habitat ne s’intègre pas à nos politiques de mobilité notamment à l’objectif de réduction de la part modale de la voiture de 70 à 52% (PDM). Nous recommandons de rester à la règle initiale de votre PLU.

2. La pacification du centre-bourg et le maillage pour modes doux

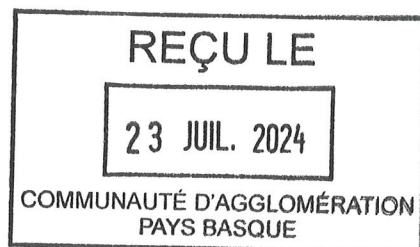
a. La mise à jour les emplacements réservés

N°	Destination des nouveaux ER
22	Création d’un cheminement doux de 2m d’emprise afin d’aménager l’accès piéton à l’arrière de la mairie, sur la parcelle BP 13
23	Réaménagement de la voie à 7m de largeur, afin d’améliorer l’accès au fronton et à l’arrière de la mairie et de désenclaver ces espaces sur les parcelles BP 29, 84, 85, 133 et 134
24	Aménagement d’un accès véhicules de 6m de large vers l’espace à l’arrière de la mairie afin de désenclaver cet espace, sur les parcelles BP 11 et 12
25	Amélioration de la sécurité routière autour du giratoire, parcelle BS 245
26	Réaménagement de la voirie et protection des alignements de platanes chemin de Pé Martin
27	Création d’un cheminement doux de 2m d’emprise entre la place d’Arbonne et le chemin Mununienia pour faciliter les déplacements piétons et l’accès aux commerces dans le centre-bourg, parcelles BS 263

Ces aménagements de sécurisation, de pacification des voies et de création de cheminement doux s’intègrent au plan d’action du PDM qui vise notamment à « Apaiser les circulations dans les villes et villages pour améliorer la qualité de vie. ».

b. La modification de la règle concernant la desserte des terrains par les voies en zone UY

La modification de l’article 13 de la zone UY a pour effet d’intégrer un cheminement piéton de 1m40 dans le profil en travers. Le développement d’un maillage piéton sur la commune est noté positivement par le Syndicat des mobilités. En effet le PDM porte comme action de « Faire de la marche, véritable maillon de la chaîne de déplacement, la base de structuration des réseaux de mobilité et des cœurs de villes et villages. ».



**Monsieur le Président
DGA STAH
Direction de la Planification
15 avenue Maréchal Foch
CS 88507
64185 Bayonne Cedex**

Siège Social
124 boulevard Tourasse
64078 PAU CEDEX
Tél : 05.59.80.70.00
Fax : 05.59.80.70.01
Email :
accueil@pa.chambagri.fr

Hasparren, le 17 juillet 2024

Affaire suivie par :
Gaëlle BENCE
☎ 05.59.70.29.25
Secrétariat : 05.59.80.70.39
Fax : 05.59.70.29.29
Email :
g.bence@pa.chambagri.fr

**Objet : Modification n°2 du PLU d'Arbonne
Dossier suivi par Marion KABS**

Monsieur le Président,

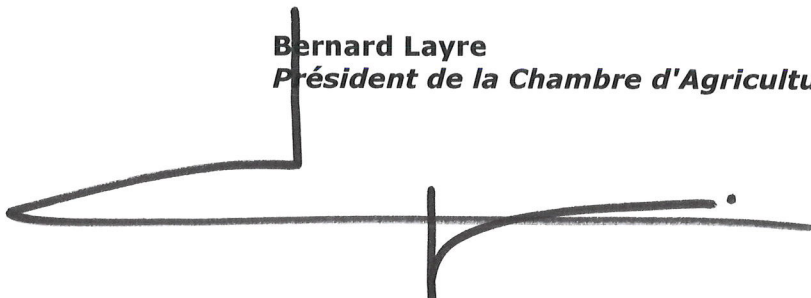
Mes services ont bien reçu le projet de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme d'Arbonne.

Après avoir consulté le dossier, nous émettons un avis favorable aux modifications présentées.

Nous souhaitons apporter une précision concernant la création de l'emplacement réservé n°28 qui concerne la création d'une voie de 8 mètres de large entre des parcelles agricoles cadastrées AA 0045 et AA 0147. Ce projet de route pourra impacter les parcelles agricoles ; si tel est le cas, sachez que tout prélèvement de foncier conduisant à des impacts sur les exploitations agricoles devront être indemnisés en conséquence.

En vous remerciant de la prise en compte de ce courrier, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

**Bernard Layre
Président de la Chambre d'Agriculture**



**PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'ARBONNE
POUR VALOIR AVIS**

Référence : 2024/n°1201

Par courrier reçu le 24 juin 2024, la Communauté d'Agglomération Pays Basque est consultée pour avis, en application des dispositions des articles L153-40 et L132-7 du Code de l'urbanisme, dans le cadre de la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Arbonne, en tant qu'autorité compétente en matière de programme local de l'habitat (PLH).

Le PLH Pays Basque 2021-2026 fixe, pour la commune d'Arbonne intégrée à la catégorie des « polarités intermédiaires du rétro-littoral », un objectif de production de 25% de logements sociaux, sur une production annuelle totale de 33 logements.

En ce qui concerne la ventilation des produits de logements sociaux, le PLH laisse davantage de souplesse que dans les communes soumises à la Loi SRU, en préconisant un taux minimum en PLAI et PLUS respectivement de 25 et 35 %, tandis qu'un plafond est proposé à 40% pour les logements en PLS, PSLA et en BRS.

Cette modification n°1 du PLU vient d'une part créer, à proximité immédiate du centre-bourg, un emplacement ER C, réservé 100% à la production de logement social, ainsi que des emplacements ER D, E et F, réservés affichant un taux de 25%. En abaissant à 4 logements le seuil des opérations concernées par les règles de mixité sociale en zone UC, tout en laissant davantage de souplesse dans la ventilation par produit, cette modification devrait par ailleurs légèrement faciliter la production de logements sociaux.

Elle s'inscrit donc en comptabilité avec les prescriptions du PLH.




Signé électroniquement par : Jean-René ETCHEGARAY
Date de signature : 23/07/2024
Qualité : Président

Copie : Maire d'Arbonne



ARBONNE PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification du PLU

Pièces modifiées

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays-Basque du 29 mars 2025 approuvant la modification n°1 du PLU d'Arbonne



Agence Publique de Gestion Locale
Service Intercommunal Territoires et Urbanisme
Maison des Communes - rue Auguste Renoir
B.P.609 - 64006 PAU Cedex
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47
Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr



Table des matières

Table des matières.....	2
1 Les modifications à apporter au rapport de présentation.....	3
1.1 Les modifications à apporter au préambule	3
1.2 Les modifications à apporter aux « Motifs de la délimitation des zones et des règles qui lui sont applicables ».....	4
Les zones urbaines U	4
Les zones agricoles A	8
Les zones naturelles N	11
1.3 Les modifications à apporter aux « Choix retenus dans la mise en place des outils d'aménagement et notamment les orientations d'aménagement et de programmation ».....	14
Les emplacements réservés	14
Les espaces boisés classés	17
2 Les modifications à apporter au règlement.....	19
2.1 Les modifications à apporter aux dispositions générales.....	19
2.2 Les modifications à apporter au règlement de la zone UA.....	21
2.3 Les modifications à apporter au règlement de la zone UB	31
2.4 Les modifications à apporter au règlement de la zone UC	42
2.5 Les modifications à apporter au règlement de la zone UL.....	53
2.6 Les modifications à apporter au règlement de la zone UY	62
2.7 Les modifications à apporter au règlement de la zone 1AU.....	68
2.8 Les modifications à apporter au règlement de la zone A.....	77
2.9 Les modifications à apporter au règlement de la zone N.....	94
3 Les modifications à apporter au document graphique de zonage	103
3.1 Les modifications à apporter au zonage	103
3.2 Les modifications à apporter aux prescriptions surfaciques	105
Les espaces boisés classés	105
Identifier un bâtiment pour le changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme	107
3.3 Les modifications à apporter aux emplacements réservés.....	108
4 Les modifications à apporter aux annexes.....	112

Dans l'ensemble des Pièces modifiées, les indications en rouges sont ajoutées au document, celles barrées sont supprimées.

1 LES MODIFICATIONS À APPORTER AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Les mêmes modifications sont apportées au résumé non-technique du rapport de présentation du PLU lorsque cela est nécessaire.

1.1 LES MODIFICATIONS À APPORTER AU PRÉAMBULE

Les modifications suivantes sont apportées au préambule du rapport de présentation, p.9 et suivantes. Il s'agit d'une notice d'information concernant le statut de l'ex-parcelle cadastrée AX 151.

5. INFORMATION SUR LE STATUT DE L'EX-PARCELLE CADASTRÉE AX N°151

Suite à la décision du tribunal administratif de Pau du 23 février 2021, confirmée par l'arrêt du 3 octobre 2023 de la Cour administrative d'appel de Bordeaux, le PLU d'Arbonne a été partiellement annulé.

La décision annule le classement de l'ex-parcelle cadastrée AX n°151 en zone UC, pour le faire correspondre à celui du PLU antérieur approuvé le 25/06/2013, en tant que « le classement de la parcelle AX 151 est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation ». L'ex-parcelle était alors en zone A dans le PLU de 2013.

Le règlement de la zone A du PLU de 2013 n'étant pas identique à celui de 2019 partiellement annulé, l'ex-parcelle AX n°151 ne peut pas être zonée A. Un nouveau secteur Ai est donc créé au sein de la zone A dans le cadre de la modification n°1 du PLU. Il intègre le règlement de la zone A du PLU de 2013 pour le réglementer.

1.2 LES MODIFICATIONS À APPORTER AUX « MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES QUI LUI SONT APPLICABLES »

Les zones urbaines U

Les modifications suivantes sont apportées aux motifs de la délimitation des zones urbaines et des règles qui lui sont applicables, p.199 et suivantes.

8. LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI LUI SONT APPLICABLES

8.1. Les zones urbaines (U)

8.1.1. Délimitation des zones urbaines

Sont classées en zones urbaines les parties du territoire communal déjà urbanisées et celles où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Différentes zones urbaines ont été délimitées, présentant les caractéristiques suivantes :

[...]

La zone UC s'étend sur les quartiers d'Arbonne périphériques qui présentent une densité assez faible et une desserte globalement satisfaisante en réseaux publics : il s'agit des quartiers Alechar, Menta et Orains, faisant partie de l'armature urbaine à consolider et des quartiers à conforter Tribulénia et hameau d'Arbonne. Au sein du quartier Alechar, notamment, le secteur UC est étendu jusqu'au centre de l'ESAT Gure Nahia, classé en UCa afin d'y autoriser des hauteurs supérieures que dans le reste de la zone UC. L'extension du secteur UCa sur le terrain jouxtant l'ESAT Gure Nahia permettra la réalisation d'une opération de logements en accession sociale, menée par le COL.

[...]

La zone UC couvre au total une superficie de ~~106,2 ha~~ **103,8 ha**.

[...]

8.1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Des règles de mixité sociale sont imposées en zone UA, UB et UC et sont les suivantes :

- En zone UA et UB :

- pour toute opération de **constructions nouvelles ou de réhabilitation** de 4 logements et plus (et < à 10 logements), l'opérateur réalisera a minima 25 %

de logements aidés (en accession sociale¹ ou en locatif social) vis-à-vis du nombre total de logements produits ;

- pour toute opération comprenant entre 10 logements à 29 logements, ou de plus de ~~700 m²~~ **800 m² en zone UA et 700 m² en zone UB** de surface de plancher affectés à l'habitation, l'opérateur réalisera a minima 50 % de logements aidés vis-à-vis du nombre total de logements produits, avec au moins 30% en locatif social (PLUS, PLAI, PLS) du nombre total de logements produits ;
- pour toute opération de 30 logements et plus, ou de plus de 2000 m² de surface de plancher affectés à l'habitation, l'opérateur réalisera a minima 80% de logements aidés (PLUS, PLAI, PLS) du nombre total de logements produits, avec au moins 50% en locatif social (PLUS, PLAI, PLS) du nombre total de logements produits.

- En zone UC :

- ~~Toute opération de constructions nouvelles de 18 logements ou plus, l'opérateur réalisera a minima 30% de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS)~~

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

- **Pour toute opération de 4 à 17 logements, l'opérateur réalisera 25% de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS) ou en accession sociale du nombre total de logements produits ;**
- **Pour toute opération de 18 logements ou plus, l'opérateur réalisera a minima 30% de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS) ou en accession sociale du nombre total de logements produits.**

8.1.4. La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

8.1.4.1. Les conditions d'implantation et de dimensions des constructions

Les règles qui ont une incidence sur la forme urbaine justifient en grande partie la distinction faite entre les zones UA, UB, UC, UL et UY.

[...]

- **Zone UC**

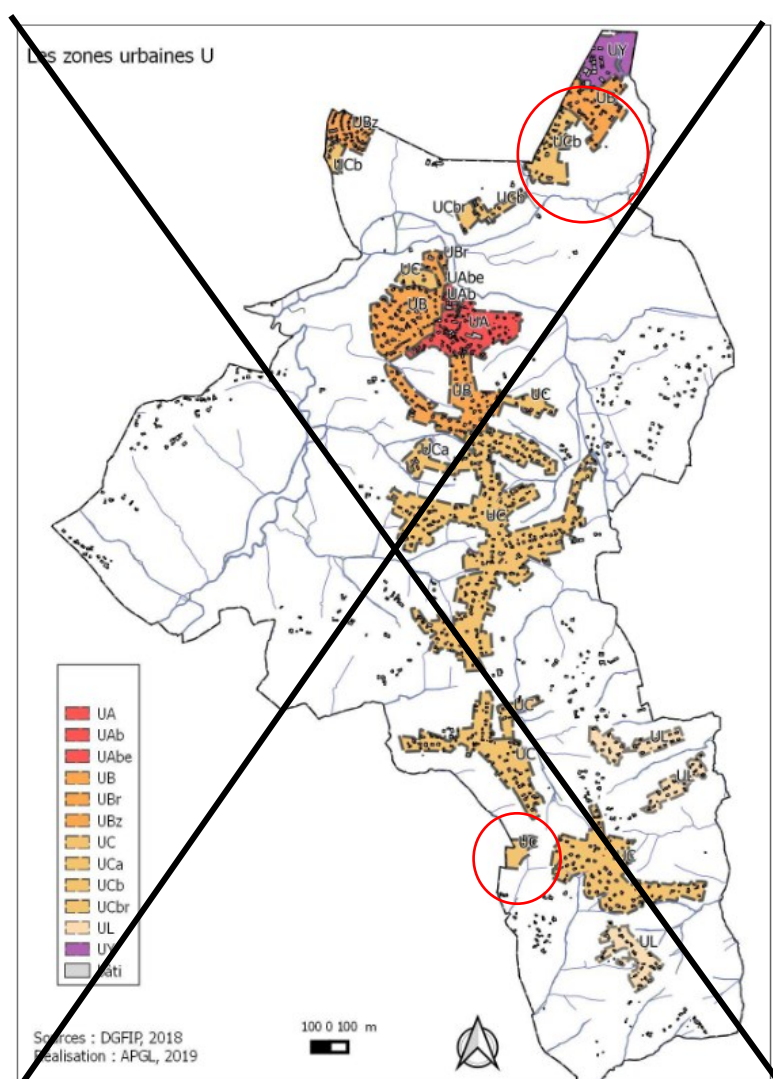
[...]

La limitation à ~~20 %~~ **30%** de l'emprise au sol dans les zones UC desservies par l'assainissement collectif et ~~15%~~ **25%** pour celles non desservies vise à permettre une certaine densification des tissus constitués annoncés comme "polarité /quartier à conforter " dans le PADD, mais dans une limite compatible avec le caractère champêtre et aéré des tissus constitués.

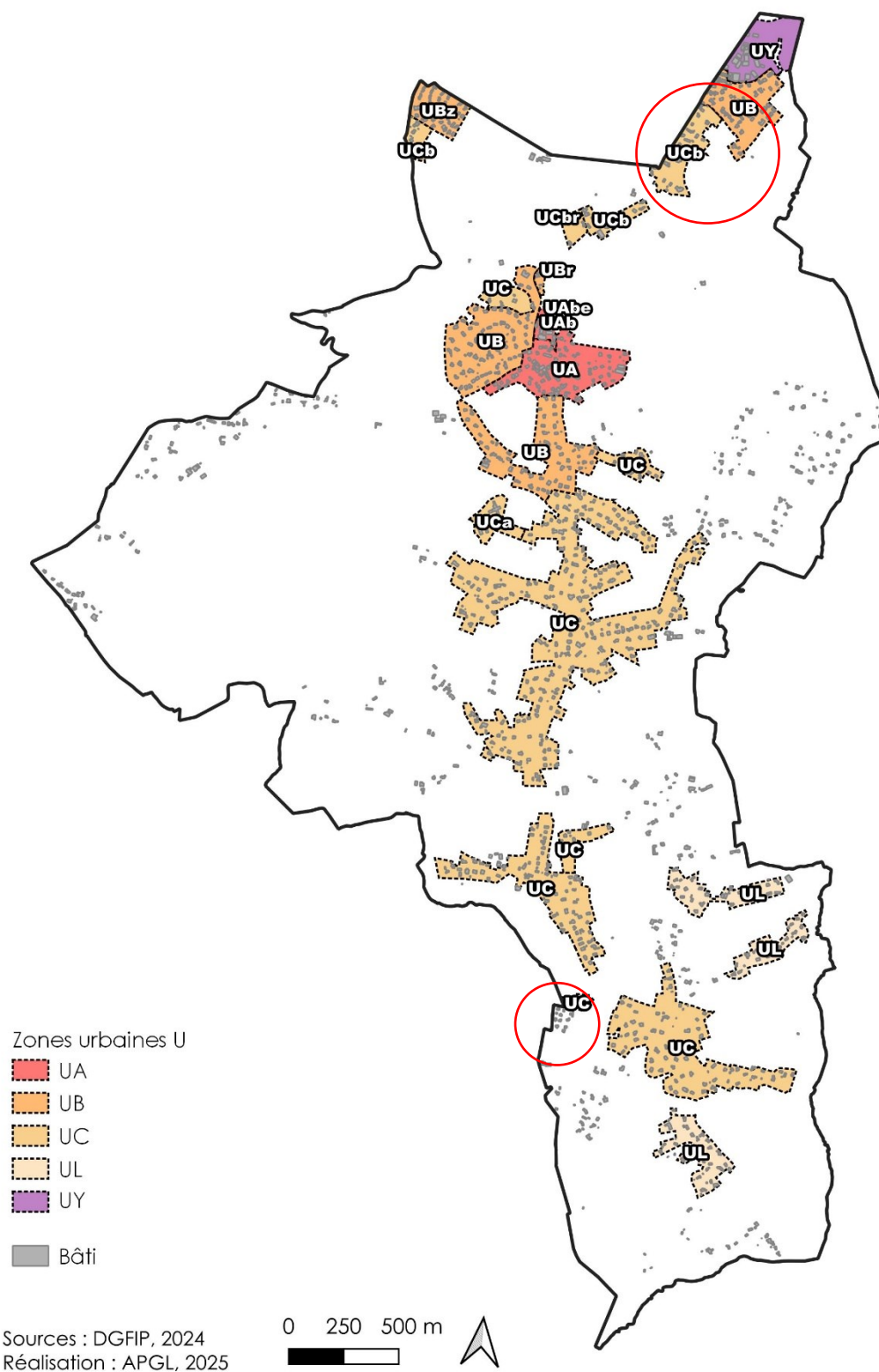
Nonobstant cette limitation, une emprise au sol de ~~20%~~ 30% reste compatible avec l'objectif de 15 logements /ha en zones UC ; sur la base d'une assiette foncière de 1ha, une emprise au sol de 20 % permet de dégager 2000 m² au sol, que la règle de hauteur à 9 m (R+1) permet de doubler, soit 4000 m² ; l'application d'un ratio de 15 logements/ha permet de dégager un potentiel constructible de 260 m²/logement.

[...]

La carte des zones urbaines, p. 203, est modifiée.



Les zones urbaines U



Les zones agricoles A

Les modifications suivantes sont apportées aux motifs de la délimitation des zones agricoles et des règles qui lui sont applicables, p.212.

8.3. Les zones agricoles A

8.3.1. Délimitation des zones agricoles

[...]

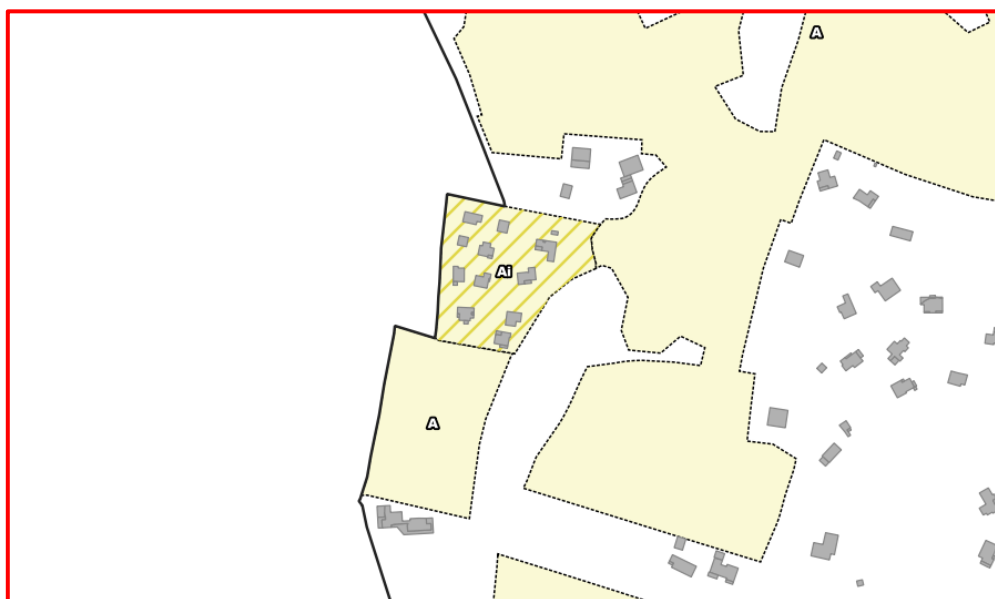
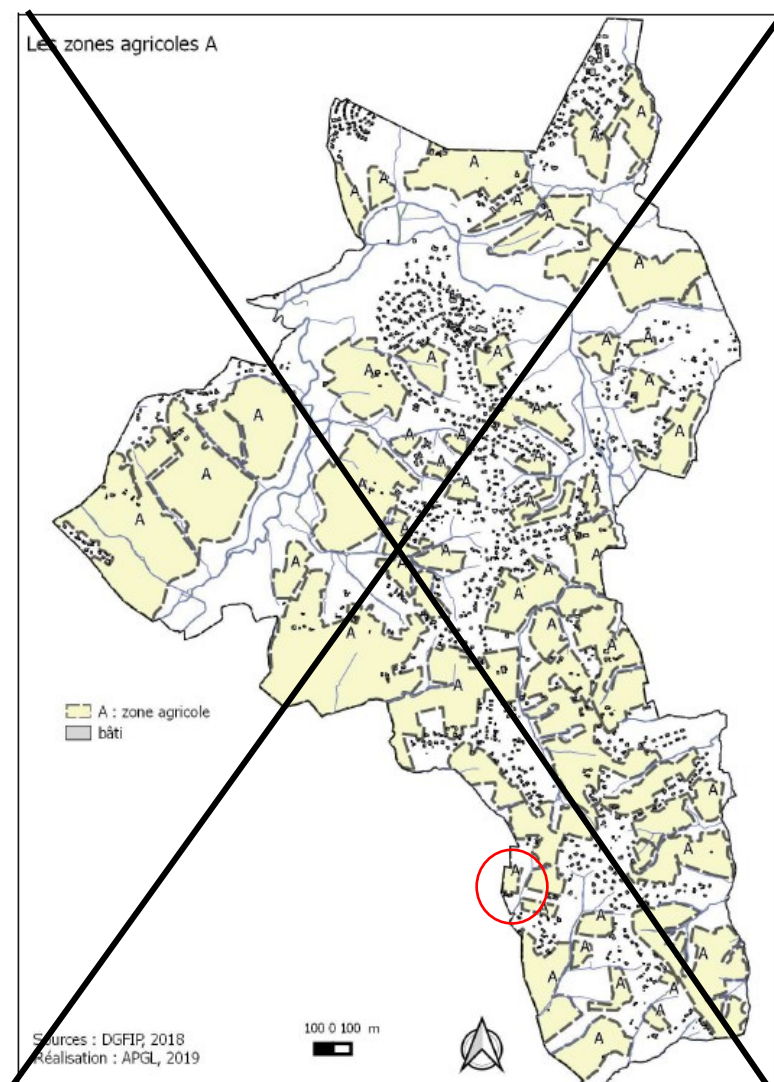
Les zones A représentent ainsi environ ~~450,5~~ **451,3** hectares, soit 42% du territoire communal.

8.3.2. L'affectation des sols et la destination des constructions autorisées dans les zones A

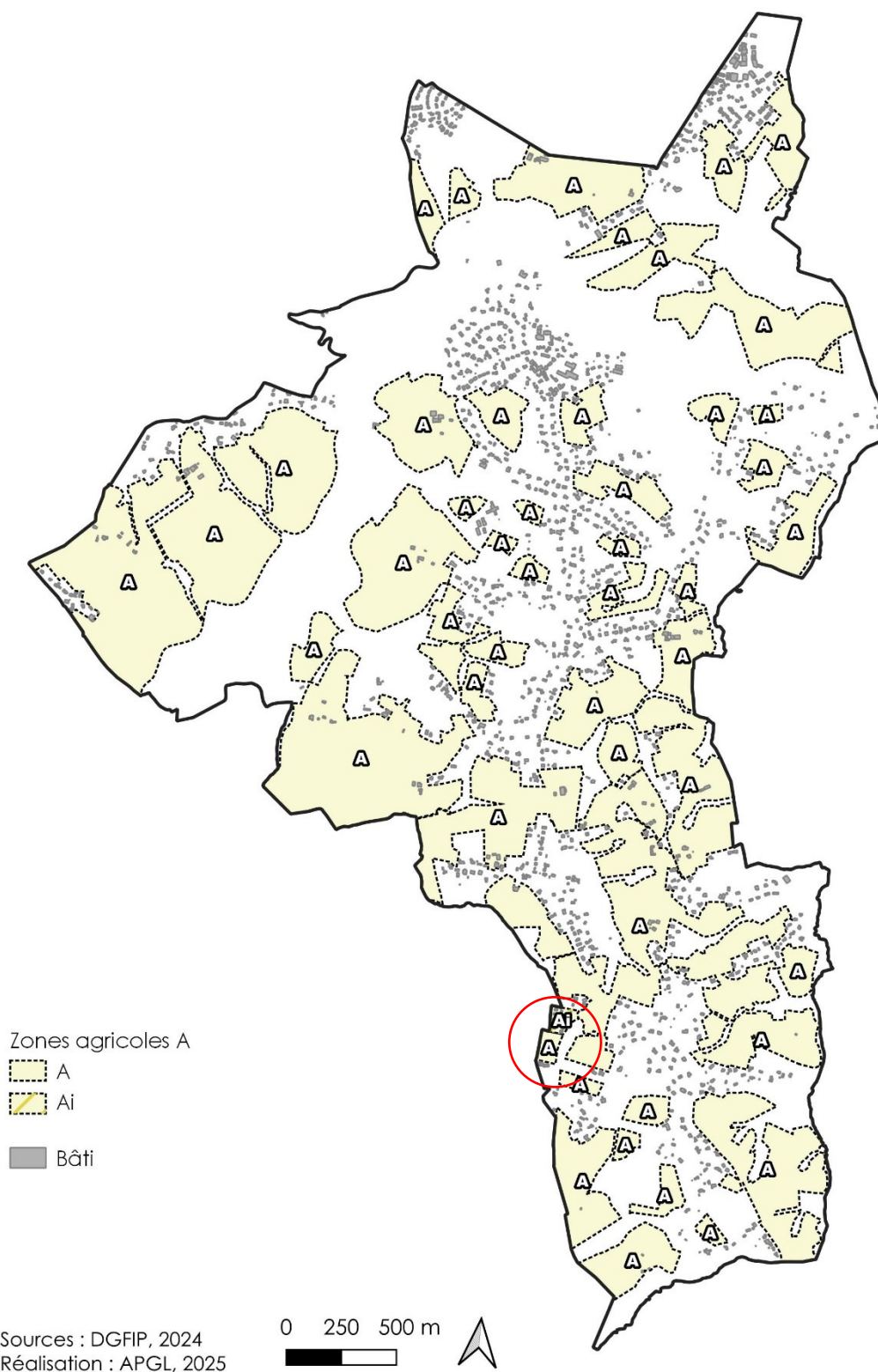
Le règlement des zones A vise à assurer la pérennité de l'activité agricole sur la majeure partie du territoire communal qui lui est actuellement consacrée. Y sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

Sont interdites les occupations et utilisations ayant pour effet de changer la destination de la zone, afin d'éviter le mitage progressif de l'espace, le rendant à terme insusceptible de remembrement ou de reconstitution en exploitation. S'agissant des habitations, les zones agricoles n'ont pas vocation à recevoir de telles constructions, en dehors des habitations nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières et à l'exception des extensions et annexes des constructions à destination d'habitation existantes. **Toute autre création de logement que celle nécessaire à l'activité agricole est interdite.**

La carte des zones agricoles, p. 213, est modifiée



Les zones agricoles A



Les zones naturelles N

Les modifications suivantes sont apportées aux motifs de la délimitation des zones naturelles et des règles qui lui sont applicables, p.216.

8.4. Les zones naturelles N

8.4.1. Délimitation des zones naturelles

Sont classées en zones naturelles et forestières les parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger principalement du fait de leur caractère d'espaces naturels.

[...]

Les zones naturelles N représentent ainsi une superficie totale de ~~442,9~~ **443,9** hectares, soit 41,3% du territoire communal ; au sein de cette zone N, les secteurs délimités représentent les superficies suivantes :

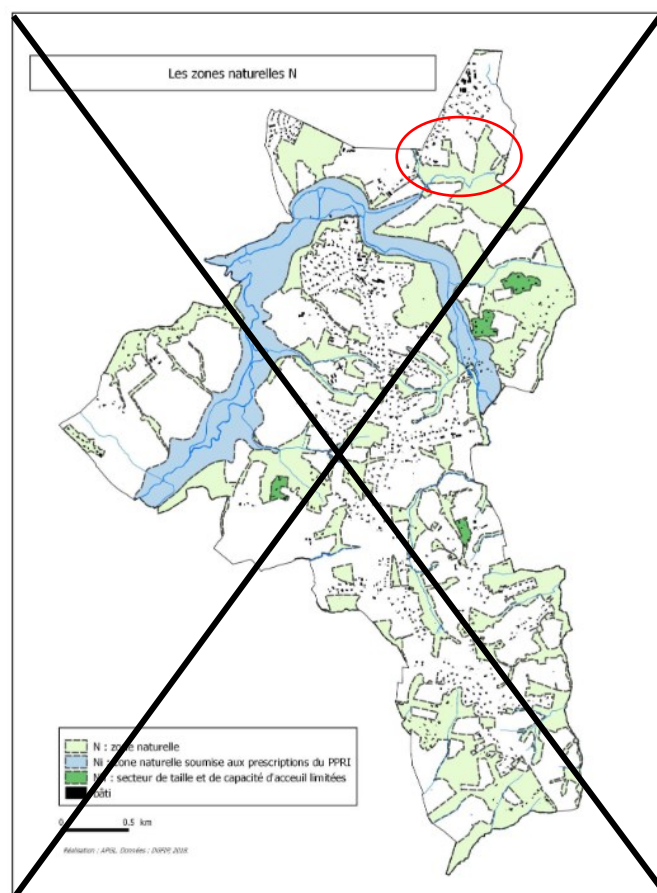
- 121,4 ha pour le secteur Ni soumis aux prescriptions du PPRI ;
- 8,4 ha pour les 4 secteurs Nh, dont seulement 1, 51 ha sont disponibles pour recevoir des constructions nouvelles ;

[...]

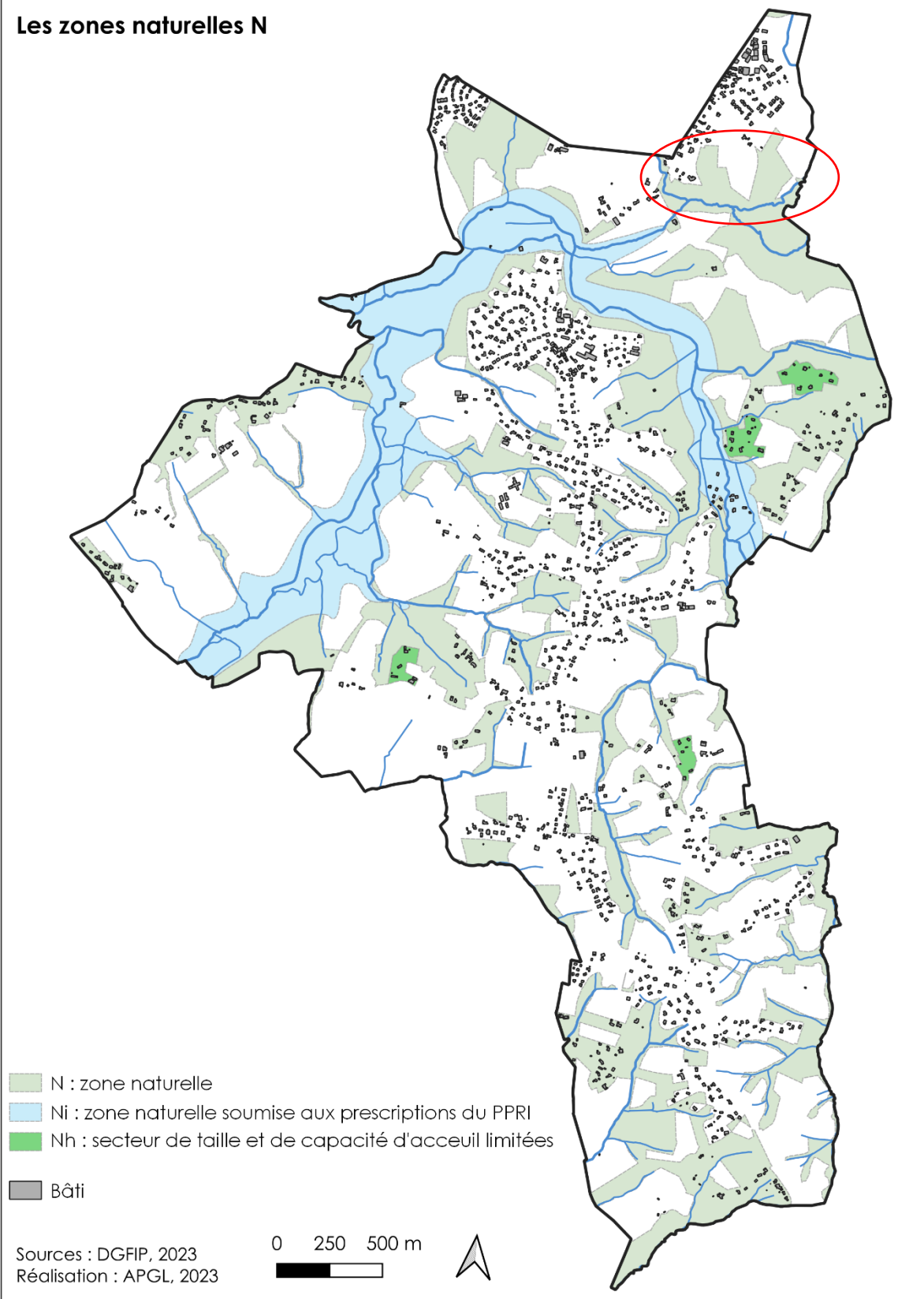
8.4.2. L'affectation des sols et la destination des constructions autorisées dans les zones N

La qualité des sites, des milieux naturels et des paysages des zones N justifie une limitation des possibilités de construire. Ces dernières se réduisent donc, en dehors des équipements de services publics ou d'intérêts collectifs (sous réserve qu'ils n'aient pas vocation à être localisés en secteurs déjà urbanisés), ainsi qu'aux extensions des constructions et installations nécessaires aux activités agricoles existantes dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme (PLU). **Toute création de nouveau logement est interdite, hormis dans les secteurs Nh ou dans du bâti existant identifié dans le règlement graphique de zonage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme pour le changement de destination.**

La carte des zones naturelles, p. 219, est modifiée.



Les zones naturelles N



1.3 LES MODIFICATIONS À APPORTER AUX « CHOIX RETENUS DANS LA MISE EN PLACE DES OUTILS D'AMÉNAGEMENT ET NOTAMMENT LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION »

Les emplacements réservés

Les modifications suivantes sont apportées aux choix retenus pour les emplacements réservés en vue de la réalisation des voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général ou d'espaces verts, p.225 et suivantes.

9.1. Les emplacements réservés en vue de la réalisation de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts

Conformément aux dispositions des articles L.151-41 et R.123-11 (d) du code de l'urbanisme, plusieurs emplacements réservés ont été délimités en cohérence avec les objectifs de développement futur envisagés sur la commune en matière de déplacements en vue de :

- l'élargissement de voies communales, à 8 m, 10 m ou 12 m d'emprise ;
- la création d'un cheminement piéton le long de l'Uhabia ;
- l'aménagement d'accès, de stationnement et de cheminement piéton dans le bourg, en cohérence avec la création du pôle petite enfance ;
- l'élargissement des deux principales routes départementales (RD 255 et RD 655) ; l'élargissement de la RD 255 dans le quartier Le Pouy sera associé à la création d'un cheminement piéton afin de sécuriser les déplacements dans ce secteur ;
- le maintien d'accès aux parcelles agricoles,
- l'aménagement d'un espace vert,
- l'extension de la zone d'activité Le Lana,
- la création de cheminements doux de 2m d'emprise pour desservir la mairie et la place d'Arbonne,
- la création d'une nouvelle voie pour la desserte d'un futur projet en faveur des personnes en situation de handicap, porté par l'Association pour Adultes et Jeunes Handicapés (APAJH) sur la commune de Bidart,
- l'aménagement d'une voie pour desservir le projet envisagé sur l'emplacement réservé C.

Il est rappelé que les emprises inscrites en emplacement réservé ne peuvent faire l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Libellé	Numéro	Bénéficiaire
Élargissement du chemin de Mestelenea à 8m d'Emprise	1	Commune d'Arbonne
Aménagement de la RD 255 à 14m de la plate-forme comprenant un chemin piéton	2	Conseil départemental 64
Aménagement de la RD 655 à 14m de la plate-forme	3	Conseil départemental 64
Élargissement du chemin de Burruntz à 8m d'emprise	4	Commune d'Arbonne

Élargissement à 8m d'emprise du chemin d'Alhorga	5	Commune d'Arbonne
Élargissement à 8m d'emprise du chemin de Ziburia	6	Commune d'Arbonne
Élargissement à 8m d'emprise du chemin d'Hurmalaga	7	Commune d'Arbonne
Élargissement à 8m d'emprise du chemin d'Harimeia	8	Commune d'Arbonne
Élargissement à 8m d'emprise du chemin de Menta	9	Commune d'Arbonne
Élargissement à 8m d'emprise du chemin de Sansuenia	10	Commune d'Arbonne
Extension zone artisanale du Lana	11	CAPB
Élargissement à 8m d'emprise des chemins Arabatoenia et Martinttoenia	12	Commune d'Arbonne
~~Création d'un accès à l'arrière de la mairie~~	~~13~~	~~Commune d'Arbonne~~
Élargissement à 8m d'emprise du chemin Perukain	~~14~~ 13	Commune d'Arbonne
Création d'un cheminement doux le long de l'Uhabia de 4m d'emprise	~~15~~ 14	Commune d'Arbonne
Création d'un chemin d'accès au parcellaire agricole	~~16~~ 15	Commune d'Arbonne
Aménagement d'un espace vert	~~17~~ 16	Commune d'Arbonne
Extension du réseau d'assainissement collectif	~~18~~ 17	CAPB
Modification du tracé route de Marticoténia	~~19~~ 18	Commune d'Arbonne
Accès au parcellaire agricole	~~20~~ 19	Commune d'Arbonne
Élargissement à 8m d'emprise du chemin Haietako Larrea	~~21~~ 20	Commune d'Arbonne
Desserte du projet envisagé sur l'emplacement réservé C	21	Commune d'Arbonne
Création d'un cheminement doux de 2m d'emprise entre la place d'Arbonne et le chemin Mununienia	22	Commune d'Arbonne
Création d'une voie de 5,5m de large, afin de desservir le secteur Pémartin et la restructuration du site portée par l'Association Pour Adultes et Jeunes Handicapés (APAJH) sur la commune de Bidart	23	Commune d'Arbonne

Les modifications suivantes sont apportées aux choix retenus pour les emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements, p.226 et suivantes.

9.2. Les emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements

La commune d'Arbonne inscrit dans son PLU ~~deux~~ **trois** emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme, visant la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, d'un programme de logements. En effet, la commune souhaite inscrire en zone UCa et en zone UC, avec délimitation de tels emplacements réservés, nommés « A » ~~et~~ « B » **et « C »** :

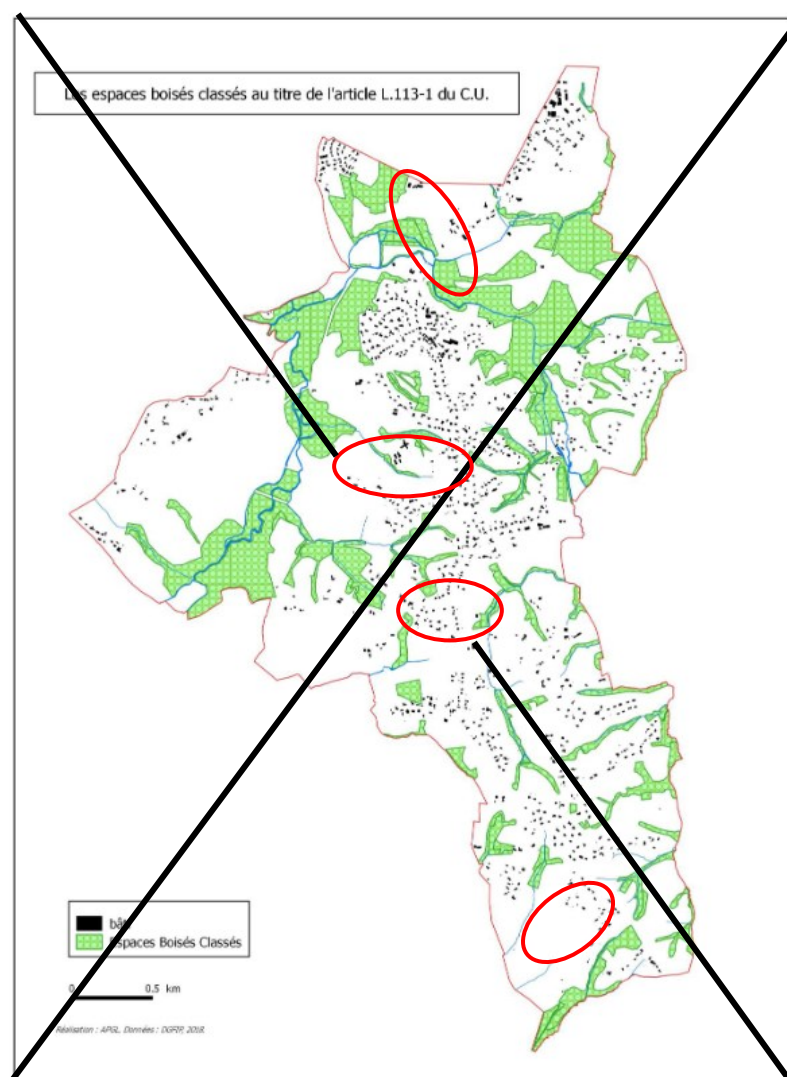
[...]

- ER « C » : un terrain chemin d'Etxartia (parcelle BS13). Cette parcelle est essentiellement occupée par le parc de la grande propriété arbonnar qu'elle accueille. Elle est située à proximité immédiate du centre-bourg et de la route de Saint-Pée (D255), axe majeur de communication sur le territoire communal, desservi par les transports en commun, et bénéficie d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif : elle répond donc aux exigences pour développer des logements à prix maîtrisés.
Il est prévu sur cet emplacement réservé un programme 100% locatif social et en accession sociale.

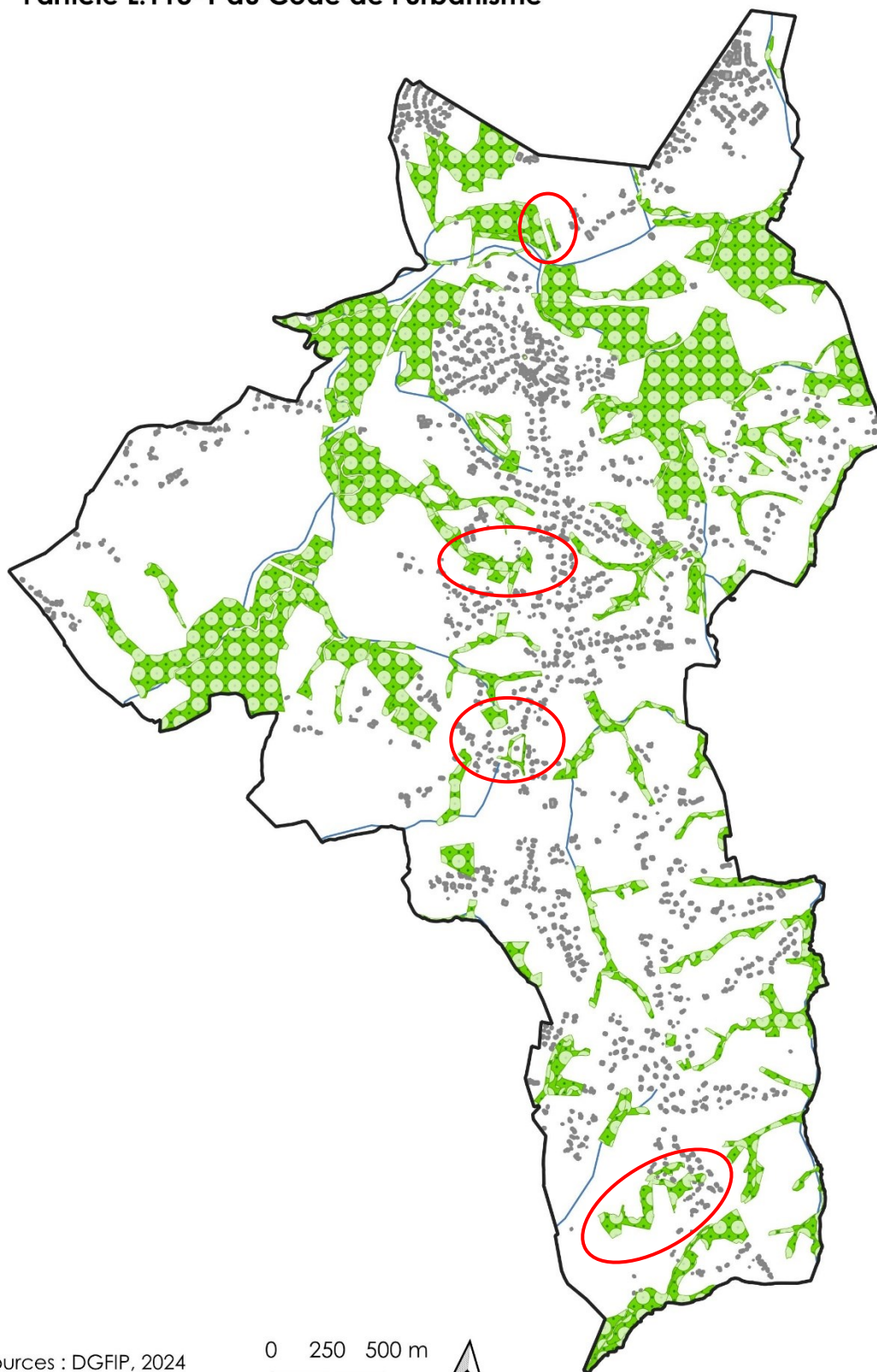
~~Lors du premier arrêt, la commune d'Arbonne avait inscrit un autre emplacement réservé à ce titre, et situé dans le quartier du Hameau d'Arbonne (parcelle cadastrée section AX n°151). Il visait la réalisation d'une opération consistant à créer 80% des logements en accession sociale à la propriété. Cette parcelle ayant depuis été achetée par la mairie, le maintien de cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être.~~

Les espaces boisés classés

La carte des espaces boisés classés p. 228 est modifiée.



**Les espaces boisés classés au titre de
l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme**



Sources : DGFiP, 2024
Réalisation : APGL, 2025

2 LES MODIFICATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT

Les indications ~~barrées~~ sont supprimées. Celles indiquées en caractères **rouges** sont ajoutées.

2.1 LES MODIFICATIONS À APPORTER AUX DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les modifications sont apportées à l'article 3 des dispositions générales.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1) Les différentes zones délimitées par les documents graphiques conformément aux dispositions de l'article L.151-8 et suivant et R.151-17 et suivants du Code de l'urbanisme et pour lesquelles un règlement spécifique développé ci-après s'applique selon les suivantes :

[...]

- La zone agricole A délimite des terrains à protéger notamment en raison du potentiel agronomique. Elle est composée de secteurs délimités en fonction des spécificités locales ; elle comprend :
 - un secteur Ai dans lequel s'applique le règlement de la zone A du PLU de la commune d'Arbonne approuvé le 25/06/2013 (jugement du tribunal administratif de Pau du 23/02/2021)

[...]

2) Le présent PLU fixe les emplacements réservés suivants, figurant aux documents graphiques conformément aux dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme et destinés à des voies et ouvrages publics, à des installations d'intérêt général ou à des espaces verts :

DÉSIGNATION	LIBELLÉ	BÉNÉFICIAIRE
1	Élargissement du chemin de Mestelenea à 8m d'Emprise	Commune d'Arbonne
2	Aménagement de la RD 255 à 14m de la plate-forme comprenant un chemin piéton	Conseil départemental 64
3	Aménagement de la RD 655 à 14m de la plate-forme	Conseil départemental 64
4	Élargissement du chemin de Burruntz à 8m d'emprise	Commune d'Arbonne
5	Élargissement à 8m d'emprise du chemin d'Alhorga	Commune d'Arbonne
6	Élargissement à 8m d'emprise du chemin de Ziburia	Commune d'Arbonne
7	Élargissement à 8m d'emprise du chemin d'Hurmalaga	Commune d'Arbonne
8	Élargissement à 8m d'emprise du chemin d'Harimeia	Commune d'Arbonne
9	Élargissement à 8m d'emprise du chemin de Menta	Commune d'Arbonne

10	Élargissement à 8m d'emprise du chemin de Sansuenia	Commune d'Arbonne
11	Extension zone artisanale du Lana	CAPB
12	Élargissement à 8m d'emprise des chemins Arabatoenia et Martinttoenia	Commune d'Arbonne
~~13~~	~~Création d'un accès à l'arrière de la mairie~~	~~Commune d'Arbonne~~
~~14~~ 13	Élargissement à 8m d'emprise du chemin Perukain	Commune d'Arbonne
~~15~~ 14	Création d'un cheminement doux le long de l'Uhabia de 4m d'emprise	Commune d'Arbonne
~~16~~ 15	Création d'un chemin d'accès au parcellaire agricole	Commune d'Arbonne
~~17~~ 16	Aménagement d'un espace vert	Commune d'Arbonne
~~18~~ 17	Extension du réseau d'assainissement collectif	CAPB
~~19~~ 18	Modification du tracé route de Marticoténia	Commune d'Arbonne
~~20~~ 19	Accès au parcellaire agricole	Commune d'Arbonne
~~21~~ 20	Élargissement à 8m d'emprise du chemin Haietako Larrea	Commune d'Arbonne
21	Desserte du projet envisagé sur l'emplacement réservé C, parcelle BS 245 (superficie ER 438 m²)	Commune d'Arbonne
22	Création d'un cheminement doux de 2m d'emprise entre la place d'Arbonne et le chemin Mununienia, parcelles BS 263 (superficie ER 108 m²)	Commune d'Arbonne
23	Création d'une voie de 5,5m de large, afin de desservir le secteur Pémartin et la restructuration du site portée par l'Association Pour Adultes et Jeunes Handicapés (APAJH) sur la commune de Bidart, parcelle AA 45 (superficie ER 1959 m²)	Commune d'Arbonne

3) Le présent PLU fixe les emplacements réservés suivants, figurant aux documents graphiques conformément aux dispositions des articles L.151-15 et R.151-38-1) du code de l'urbanisme et destinés à la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de deux **trois programmes de logements**

DÉSIGNATION	LIBELLÉ	BÉNÉFICIAIRE
A	Emplacement réservé pour création de logements en accession sociale (100%)	Commune d'Arbonne
B	Emplacement réservé pour opération 100% logements en accession sociale	Commune d'Arbonne
C	Réalisation d'un programme de logements sociaux ou accession sociale (100% LS)	Commune d'Arbonne

2.2 LES MODIFICATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 2 du règlement de la zone UA.

UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées :

[...]

Pour toute opération immobilière, groupe d'habitation et lotissement de 10 logements et plus, l'aménagement des espaces dédiés aux conteneurs d'ordures ménagères devra être conforme aux dispositions décrites dans la fiche technique jointe en annexe 2 4 du présent règlement.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 3 du règlement de la zone UA.

UA 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

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

- pour toute opération de 4 logements et plus (et < à 10 logements), l'opérateur réalisera a minima 25 % de logements aidés (en accession sociale ou en locatif social (PLUS, PLAI, PLS)) vis-à-vis du nombre total de logements produits ;
- pour toute opération comprenant entre 10 logements et 29 logements, ou de plus de 700 m² 800 m² de surface de plancher affectés à l'habitation, l'opérateur réalisera a minima 50% de logements aidés vis-à-vis du nombre total de logements produits, avec au moins 30% en locatif social (PLUS, PLAI, PLS) du nombre total de logements produits ;

[...]

L'ensemble de ces dispositions s'applique également aux divisions foncières en vue de lotir (DP lotissement, permis d'aménager).

Pour toute opération d'aménagement comprenant quatre lots ou terrains et plus, l'opérateur devra réserver a minima 25% des lots pour des logements bénéficiant de PSLA (Prêt Social Location Accession), de PTZ (Prêt à taux Zéro), et/ou de PAS (Prêt Accession Sociale).

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

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 4 du règlement de la zone UA.

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

Les constructions doivent être implantées :

- en limite des voies ouvertes à la circulation publique* (existantes ou à créer) et emprises publiques
- ou à 3 mètres de cet alignement*.

[...]

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

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

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

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 9 du règlement de la zone UA.

UA 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. PRINCIPE GÉNÉRAL

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

Compte tenu du caractère de centre-bourg ancien de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Le bâti principal devra respecter la topographie existante en s'adaptant au mieux aux courbes de niveaux du terrain naturel avant travaux.

2. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES ANCIENNES

• Généralités

La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange,...) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition, aspect des matériaux.

Il est demandé de conserver, restaurer, restituer les dispositions architecturales existantes en mettant en œuvre des matériaux identiques aux dispositions d'origine : menuiserie en bois, couverture en tuile canal, enduit à la chaux naturelle, etc...

[...]

▪ Couleurs des menuiseries et des portails :

Les menuiseries extérieures respecteront les teintes suivantes :

- Châssis, vantaux et coulissants : blanc, ~~et~~ gris clair **ou gris anthracite**
- Portes, portails, volets, avant-toits, colombages : rouge pourpre dit rouge basque ou vert foncé ou brun foncé ou gris clair.

3. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES À DESTINATION D'HABITATION, DE COMMERCE, DE BUREAUX OU D'HÉBERGEMENT HÔTELIER

Le bâti principal devra respecter la topographie existante en s'adaptant au mieux aux courbes de niveaux du terrain naturel avant travaux.

▪ Volumétrie

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples rectangulaires. Des additions de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, peuvent être autorisées.

L'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti, ...) devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel et s'adapter et s'intégrer à la topographie du terrain.

Les vérandas seront autorisées lorsqu'elles seront intégrées dans le volume de la maison et une harmonie avec celle-ci sera recherchée.

▪ Toitures :

~~Les toitures compteront entre 2 et 4 pentes, comprises entre 30 et 40%, par unité de volume, ou éventuellement avec croupe.~~

Les toitures compteront, par volume de bâtiment, deux pentes ou plus, comprises entre 30 et 35%.

Le faîtage du bâtiment principal est axé dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.

Une orientation différente du faîtage du bâtiment peut être autorisée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Les toitures terrasses, les toitures à un pan et les pentes inférieures à 30% ne seront autorisées que pour réaliser :

- des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile canal ou assimilés,
- les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, appentis, ...),
- les annexes
- ~~les extensions : dans le cas de toiture en pente, la toiture devra être dans le prolongement de l'existant, sans rupture de pente.~~

Les extensions pourront avoir une toiture à 1 pan dans la mesure où elle se situe dans le prolongement de l'existant, sans rupture de pente.

Les couvertures du bâtiment principal doivent être réalisées en tuiles canal traditionnelles ou en tuiles à emboîtement, de type romane, de ton rouge, très galbées (arrondies) de préférence en pose brouillée de diverses nuances et patinées en surface, ou assimilées dans la forme et l'aspect.

La couverture sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

L'emploi de matériaux de couverture en pente à base de produits bitumineux, de panneaux de fibrociment ou polyester ondulé, de tôle ondulée **ou de bac acier** est interdit.

Les ouvertures en toiture pour l'éclairage éventuel des combles doivent faire partie de la composition de la façade*. Les châssis de toit doivent être intégrés dans la pente du toit et sans débordement.

• Façades et menuiseries

Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration. Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les couleurs et composition des façades doivent rester en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région.

Les parties de façade en maçonnerie doivent rester dans la teinte naturelle de la pierre ou des sables utilisés pour les enduits ou blanc teinté dans la masse.

Les façades en bois devront être peintes de ton blanc ou enduites et présenter un aspect lisse. L'enduit sera taloché ou lissé, de ton blanc.

Les couleurs rouge, vert foncé, gris clair ou brun foncé sont autorisées sur les bardages peints à condition qu'elles ne composent pas entièrement les quatre façades mais participent par touche à leur composition.

Les menuiseries extérieures seront dans un des tons traditionnels de la région : rouge basque, vert foncé ou brun foncé, éventuellement gris clair.

Les ouvertures peuvent être équipées de volets roulants de la couleur des menuiseries, à la condition que les caissons ne soient pas visibles en façade.

Les vantaux, châssis et coulissants seront peints dans un ton ~~de gris clair éventuellement blanc~~ **gris clair, blanc ou gris anthracite.**

Les ouvertures des habitations donnant sur la voie publique (non comprises les fenêtres de toit) doivent être équipées de volets à battants.

~~Les percements seront de proportion plus haute que large. 4 dimensions d'ouverture différentes maximum (hors porte de garage) sont autorisées.~~

Les percements seront de proportion plus haute que large (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur). Quatre dimensions d'ouverture maximum sont autorisées (hors porte de garage, de service, d'entrée et porte vitrée) sur la hauteur totale de la façade.

4. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLÔTURES

La clôture permet de délimiter une propriété mais elle n'est pas obligatoire.

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures : Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

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

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en pierre ou blanchi à la chaux ou enduits d'aspect équivalent avec une hauteur maximum 1,50 m. Les montants des portails pourront atteindre une hauteur de 2 mètres. Ce type de clôture peut être éventuellement doublé d'une haie vive qui n'excèdera pas 2 m (voir la liste de végétaux jointe en Annexe 3 du présent règlement) ;
- Les murs maçonnés, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, peuvent être surmontés d'une grille ou bardage bois d'une hauteur maximale de 1,50 m, éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales (voir la liste de végétaux jointe en Annexe 3 du présent règlement), l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur. Les coffrets concessionnaires et les boîtes aux lettres seront obligatoirement intégrés dans la partie maçonnée ;
- Lauses (pierre de schiste de calcaire) ;
- Les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, (voir la liste de végétaux jointe en Annexe 3 du présent règlement) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique ;
- Les clôtures **horizontales** en bardage bois ajouré **sur le principe un vide/un plein avec des lames de 20cm minimum**, d'une hauteur maximale de 1,5 m. **Elles pourront éventuellement être doublées d'une haie végétale.**
- Pour les clôtures implantées en limite avec la zone Agricole ou Naturelle, aucun mur maçonné ne sera édifié, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en poteau béton, piquets de bois ou métal peint noir ou vert foncé et en grillage. Elles

seront doublées de haies mélangées composées d'essences choisies parmi la liste de végétaux jointe en Annexe 3 du présent règlement afin de composer un écran végétal autour de la zone urbaine.

Les clôtures de type paddock, éclisses, palissades sont interdites. ~~Les palissades doublées d'une clôture végétale côté voie publique sont autorisées.~~

Les clôtures végétales seront constituées d'espèces locales et comporteront majoritairement des espèces caduques (cf. liste des végétaux jointe en annexe 3).

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 10 du règlement de la zone UA.

UA 10 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

[...]

EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Les capteurs solaires et antennes paraboliques devront être discrets depuis l'espace public ou bien insérés dans la composition architecturale.

~~Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'intégrer à la toiture ou en superstructure ne dépassant pas 20 cm d'épaisseur et devront s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture ou en cohérence avec les ouvertures en façade.~~

Lorsqu'ils sont posés sur toiture, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques doivent obligatoirement :

- S'intégrer à la toiture ou en surimposition ne dépassant pas 10 cm d'épaisseur ;
- Être implantés sur la pente de la toiture ;
- Être implantés à plus de 50 cm de chaque côté (faîtage, gouttière, rives) de la toiture, ou en cohérence avec les ouvertures de façade ;
- Être disposés et regroupés de façon à former un ensemble homogène sur le pan de toiture.

La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.

Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, seront non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus)

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 13 du règlement de la zone UA.

UA 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*.

Il sera fait application du règlement de voirie annexé au présent règlement.

Voirie

Toute voie nouvelle doit avoir une largeur de chaussée minimale de 3 m pour les voies à sens unique et de 5 m pour les voies à double sens.

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1,40 mètre.

Les voies en impasse peuvent être autorisées si aucune autre possibilité n'est offerte. Lorsque la création d'une voie en impasse est rendue nécessaire, une aire de retournement (placette circulaire, un T ou un Y de retournement) doit être aménagée à son extrémité dès lors qu'elle a une longueur supérieure à 40 50 mètres de façon à ce que les véhicules lourds (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour.

Accès*

Les accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Un accès* ne peut avoir une largeur inférieure à 3,5 m.

~~Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables aux terrains issus des divisions 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 portant sur un ensemble de bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.~~

Dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une DP) portant sur un lotissement ou d'un permis de construire portant sur un ensemble de bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, un seul accès sur le domaine public sera autorisé.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 14 du règlement de la zone UA.

UA 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

[...]

▪ Eaux pluviales

~~Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales et les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.~~

~~Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, à moins de démontrer de l'impossibilité technique de réaliser un dispositif d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Des dispositifs d'infiltration et/ou de rétention (noues, bassins, puits d'infiltration,...) doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces imperméabilisées afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.~~

~~**Le calcul du dimensionnement de ces aménagements est basé sur un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie 88 mm, avec un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare.**~~

~~**Cette règle s'applique pour toute superficie imperméabilisée supplémentaire de 20 m² d'emprise au sol.**~~

~~Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.~~

~~Toute construction respectera un recul de 3,0 m de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales (excepté les bassins de rétention).~~

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88mm/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de 40 m² par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

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

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha appliqué à la surface concernée.

Dimensionnement des ouvrages de rétention :

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

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

- Volume bassin (en m³) = surface imperméabilisée du projet (m²) x 0,088
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (ha) x 3

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m² :

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 88mm.

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

Construction à proximité d'un réseau collectif :

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

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

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

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

Renvoi des eaux de ruissellement :

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

Préconisations :

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

2.3 LES MODIFICATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 1 du règlement de la zone UB

UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les industries nouvelles ;
- Les installations et bâtiments agricoles nouveaux ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les bâtiments à usage de commerce ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
 - Les terrains aménagés pour la pratique de sports motorisés ou de loisirs motorisés ;
 - Les parcs d'attractions ;
 - Les golfs ;
 - Les dépôts de véhicules non liés à une activité déjà existante et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - L'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme et à l'exception des piscines ;
 - Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature ;
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
 - Dans le secteur UBr, la reconstruction à l'identique suite à un sinistre lié à une inondation.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 2 du règlement de la zone UB

UB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone :

Les installations et bâtiments d'activités, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

Les constructions à usage d'habitation, autorisées dans la zone, et situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

~~Les bâtiments* à usage de commerce ne doivent pas excéder 100 m² de surface de vente.~~

Les bâtiments* à usage d'entrepôts sont autorisés à condition que leur superficie soit inférieure à 100 m² d'emprise au sol* et que leurs nuisances soient compatibles avec le caractère des lieux avoisinants

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 3 du règlement de la zone UB

UB 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

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

- pour toute opération de 4 logements et plus (et < à 10 logements), l'opérateur réalisera a minima 25 % de logements aidés (en accession sociale ou en locatif social **(PLUS, PLAI, PLS)**) vis-à-vis du nombre total de logements produits ;

[...]

L'ensemble de ces dispositions s'applique également aux divisions foncières en vue de lotir (DP lotissement, permis d'aménager).

Pour toute opération d'aménagement comprenant quatre lots ou terrains et plus, l'opérateur devra réserver a minima 25% des lots pour des logements bénéficiant de PSLA (Prêt Social Location Accession), PTZ (Prêt à Taux Zéro), et/ou PAS (Prêt Accession Sociale).

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

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 4 du règlement de la zone UB.

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

Les constructions doivent être implantées :

- en limite des voies ouvertes à la circulation publique* (existantes ou à créer) et emprises publiques
- ou à 3 mètres de cet alignement*.

[...]

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

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

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

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 9 du règlement de la zone UB.

UB 9 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

LE PRINCIPE GÉNÉRAL

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

1. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

▣ Généralités

La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange, ...) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition, aspect des matériaux.

[...]

▣ Couvertures :

~~La couverture sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.~~

[...]

▣ Couleurs des menuiseries et des portails

Les menuiseries extérieures respecteront les teintes suivantes :

- Châssis, vantaux et coulissants : blanc, gris clair **et gris anthracite**
- Portes, portails, volets, avant-toits, colombages : rouge pourpre dit rouge basque ou vert foncé ou brun foncé ou gris clair.

2. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES À DESTINATION D'HABITATION, DE COMMERCE, DE BUREAUX OU D'HÉBERGEMENT HÔTELIER

Le bâti principal devra respecter la topographie existante en s'adaptant au mieux aux courbes de niveaux du terrain naturel avant travaux.

▣ **Volumétrie**

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples rectangulaires. Des additions de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, peuvent être autorisées.

L'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti, ...) devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel et s'adapter et s'intégrer à la topographie du terrain.

Les vérandas seront autorisées lorsqu'elles seront intégrées dans le volume de la maison et une harmonie avec celle-ci sera recherchée.

▣ **Toitures :**

~~Les toitures compteront entre 2 et 4 pentes, comprises entre 30 et 40%, par unité de volume, ou éventuellement avec croupe.~~

Les toitures compteront, par volume de bâtiment, deux pentes ou plus, comprises entre 30 et 35%.

Le faîtage du bâtiment principal est axé dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.

Une orientation différente du faîtage du bâtiment peut être autorisée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Les toitures terrasses, les toitures à un pan et les pentes inférieures à 30% ne seront autorisées que pour réaliser :

- des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile canal ou assimilés,
- les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, appentis, ...),
- les annexes
- ~~• les extensions : dans le cas de toiture en pente, la toiture devra être dans le prolongement de l'existant, sans rupture de pente.~~

Les extensions pourront avoir une toiture à 1 pan dans la mesure où elle se situe dans le prolongement de l'existant, sans rupture de pente.

Les couvertures du bâtiment principal doivent être réalisées en tuiles canal traditionnelles ou en tuiles à emboîtement, de type romane, de ton rouge, très galbées (arrondies) de préférence en pose brouillée de diverses nuances et patinées en surface, ou assimilées dans la forme et l'aspect.

~~La couverture sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.~~

L'emploi de matériaux de couverture en pente à base de produits bitumineux, de panneaux de fibrociment ou polyester ondulé, de tôle ondulée **ou de bac acier** est interdit.

[...]

▣ Façades et menuiseries

Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration. Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les couleurs et composition des façades doivent rester en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région.

Les parties de façade en maçonnerie doivent rester dans la teinte naturelle de la pierre ou des sables utilisés pour les enduits ou blanc teinté dans la masse.

Les façades en bois devront être peintes de ton blanc ou enduites et présenter un aspect lisse. L'enduit sera taloché ou lissé, de ton blanc.

Les couleurs rouge, vert foncé, gris clair ou brun foncé sont autorisées sur les bardages peints à condition qu'elles ne composent pas entièrement les quatre façades mais participent par touche à leur composition.

Les menuiseries extérieures seront dans un des tons traditionnels de la région : rouge basque, vert foncé ou brun foncé, éventuellement gris clair.

Les vantaux, châssis et coulissants seront peints dans un ton de ~~gris clair~~ éventuellement blanc **gris clair, blanc ou gris anthracite.**

Les ouvertures peuvent être équipées de volets roulants de la couleur des menuiseries.

~~Les percements seront de proportion plus haute que large. 4 dimensions d'ouverture différentes maximum (hors porte de garage) sont autorisées.~~

Les percements seront de proportion plus haute que large (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur)

4 dimensions d'ouverture différentes maximum sont autorisées (hors porte de garage, de service, d'entrée et porte vitrée) sur la hauteur totale de la façade.

3. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLÔTURES

La clôture permet de délimiter une propriété mais elle n'est pas obligatoire.

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures : Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

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

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en pierre ou blanchi à la chaux ou enduits d'aspect équivalent avec une hauteur maximum 1,50 m. Les montants des portails pourront atteindre une hauteur de 2 mètres. Ce type de clôture peut être éventuellement doublé d'une haie vive qui n'excèdera pas 2 m (voir la liste de végétaux jointe en Annexe 3 du présent règlement) ;
- Les murs maçonnés, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, peuvent être surmontés d'une grille ou bardage bois **ajouré sur le principe 1 vide / 1 plein avec des lames de 20cm minimum et d'une hauteur maximale totale de 1,50 m**, éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales (voir la liste de végétaux jointe en Annexe 3 du présent règlement), l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur. Les coffrets concessionnaires et les boîtes aux lettres seront obligatoirement intégrés dans la partie maçonnée ;
- Lauses (pierre de schiste de calcaire) ;
- Les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, (voir la liste de végétaux jointe en Annexe 3 du présent règlement) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique ;
- Les clôtures **horizontales** en bardage bois ajouré **sur le principe un vide/un plein avec des lames de 20cm minimum**, d'une hauteur maximale de 1,5 m. **Elles pourront éventuellement être doublées d'une haie végétale.**
- Pour les clôtures implantées en limite avec la zone Agricole ou Naturelle, aucun mur maçonné ne sera édifié, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en poteau béton, piquets de bois ou métal peint noir ou vert foncé et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées composées d'essences choisies parmi la liste de végétaux jointe en Annexe du présent règlement afin de composer un écran végétal autour de la zone urbaine.

Les clôtures de type paddock, éclisses, palissades sont interdites. ~~Les palissades doublées d'une clôture végétale côté voie publique sont autorisées.~~

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 10 du règlement de la zone UB.

UB 10 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

[...]

EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Les capteurs solaires et antennes paraboliques devront être discrets depuis l'espace public ou bien insérés dans la composition architecturale.

~~Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'intégrer à la toiture ou en superstructure ne dépassant pas 20 cm d'épaisseur et devront s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture ou en cohérence avec les ouvertures en façade.~~

Lorsqu'ils sont posés sur toiture, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques doivent obligatoirement :

- S'intégrer à la toiture ou en surimposition ne dépassant pas 10 cm d'épaisseur ;
- Être implantés sur la pente de la toiture ;
- Être implantés à plus de 50 cm de chaque côté (faîtage, gouttière, rives) de la toiture, ou en cohérence avec les ouvertures de façade ;
- Être disposés et regroupés de façon à former un ensemble homogène sur le pan de toiture.

La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.

Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, seront non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus)

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 12 du règlement de la zone UB.

UB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique*.

1. LE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

[...]

▪ NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

- CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITAT :

Pour les constructions existantes, il est exigé ~~un emplacement~~ **deux emplacements** (garage ou aire aménagée) pour chaque logement.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 13 du règlement de la zone UB.

UB 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

[...]

Voirie

Toute voie nouvelle doit avoir une largeur de chaussée minimale de 3 m pour les voies à sens unique et de 5 m pour les voies à double sens.

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1,40 mètre.

Les voies en impasse peuvent être autorisées si aucune autre possibilité n'est offerte. Lorsque la création d'une voie en impasse est rendue nécessaire, une aire de retournement (placette circulaire, un T ou un Y de retournement) doit être aménagée à son extrémité dès lors qu'elle a une longueur supérieure à 40 50 mètres de façon à ce que les véhicules lourds (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour.

Accès*

Les accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Un accès* ne peut avoir une largeur inférieure à 3,5 m.

~~Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables aux terrains issus des divisions 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 portant sur un ensemble de bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.~~

Dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une DP) portant sur un lotissement ou d'un permis de construire portant sur un ensemble de bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, un seul accès sur le domaine public sera autorisé.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 14 du règlement de la zone UB.

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

[...]

▪ Eaux pluviales

~~Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales et les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.~~

~~Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, à moins de~~

~~démontrer de l'impossibilité technique de réaliser un dispositif d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Des dispositifs d'infiltration et/ou de rétention (noues, bassins, puits d'infiltration,...) doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces imperméabilisées afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.~~

~~**Le calcul du dimensionnement de ces aménagements est basé sur un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie 88 mm, avec un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare.**~~

~~**Cette règle s'applique pour toute superficie imperméabilisée supplémentaire de 20 m² d'emprise au sol.**~~

~~Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.~~

~~Toute construction respectera un recul de 3,0 m de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales (excepté les bassins de rétention).~~

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88mm/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de 40 m² par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

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

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha appliqué à la surface concernée.

Dimensionnement des ouvrages de rétention :

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

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

- Volume bassin (en m³) = surface imperméabilisée du projet (m²) x 0,088
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (ha) x 3

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m² :

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 88mm.

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

Construction à proximité d'un réseau collectif :

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

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

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

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

Renvoi des eaux de ruissellement :

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

Préconisations :

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

2.4 LES MODIFICATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UC

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 3 du règlement de la zone UC.

UC 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

~~Toute opération de constructions nouvelles de 18 logements ou plus devra contribuer aux objectifs de mixité sociale dans l'habitat : l'opérateur réalisera a minima 30% de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS).~~

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

- Pour toute opération de 4 à 17 logements, l'opérateur réalisera 25% de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS) ou en accession sociale du nombre total de logements produits ;
- Pour toute opération de 18 logements ou plus, l'opérateur réalisera a minima 30% de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS) ou en accession sociale du nombre total de logements produits.

Pour toute opération d'aménagement comprenant quatre lots ou terrains et plus, l'opérateur devra réserver a minima 25% des lots pour des logements bénéficiant de PSLA (Prêt Social Location Accession), de PTZ (Prêt à taux Zéro), et /ou de PAS (Prêt Accession Sociale).

Cette règle s'impose également à toute opération réalisée sur une partie de terrain qui a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain où un programme de logements a déjà été autorisé (à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente disposition). Le pourcentage de logements sociaux à réaliser doit être calculé en tenant compte du nombre total de logements créés (ou à créer) sur le terrain initial et des éventuels logements locatifs sociaux déjà réalisés ou prévus.

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

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 4 du règlement de la zone UC.

UC 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, au nu du mur de façade, seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres de la limite d'emprise existant ou projetée des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

[...]

Pour les projets dont une partie de l'assiette est concernée par le PPRI, un accès de desserte supplémentaire pourra être autorisé pour garantir l'accès des secours.

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

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

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

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 5 du règlement de la zone UC.

UC 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées en retrait de limite séparative, tout point des constructions est à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol existant à l'égout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 3 m.

[...]

Construction à proximité de cours d'eau :

Toute construction à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 10 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau, et au moins 50m pour les bâtiments d'élevage (autorisés à l'article 2) selon la réglementation afférente qui peut porter la distance à 100m notamment.

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

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

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 7 du règlement de la zone UC.

UC 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Par ailleurs, les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées, sont exclus du calcul de l'emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder ~~20%~~ **30%** de la superficie du terrain pour les secteurs raccordés ou pouvant être raccordés au réseau d'assainissement collectif, et ~~15%~~ **25%** de la superficie du terrain pour les secteurs non raccordés ou ne pouvant être raccordés au réseau d'assainissement collectif.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 9 du règlement de la zone UC.

UC 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

LE PRINCIPE GÉNÉRAL

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

1. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

[...]

• Couvertures :

La couverture sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine, à l'exception des bacs-acier ou être en tuile canal ou

d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées de préférence suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 30 et 40%. Les parties secondaires (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) peuvent, en outre, être aménagées en terrasse

Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

▪ **Couleurs des menuiseries et des portails :**

Les menuiseries extérieures respecteront les teintes suivantes :

- Châssis, vantaux et coulissants : blanc, gris clair ou gris anthracite.
- Portes, portails, volets, avant-toits, colombages : rouge pourpre dit rouge basque ou vert foncé ou brun foncé ou gris clair.

2. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES À DESTINATION D'HABITATION, DE COMMERCE, DE BUREAUX OU D'HÉBERGEMENT HÔTELIER

Le bâti principal devra respecter la topographie existante en s'adaptant au mieux aux courbes de niveaux du terrain naturel avant travaux.

[...]

▪ **Toitures :**

~~Les toitures compteront entre 2 et 4 pentes, comprises entre 30 et 40%, par unité de volume, ou éventuellement avec croupe.~~

Les toitures compteront, par volume de bâtiment, deux pentes ou plus, comprises entre 30 et 35%.

Le faîtage du bâtiment principal est axé dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.

Une orientation différente du faîtage du bâtiment peut être autorisée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Les toitures terrasses, les toitures à un pan et les pentes inférieures à 30% ne seront autorisées que pour réaliser :

- des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile canal ou assimilés,
- les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, appentis, ...),
- les annexes
- ~~• les extensions : dans le cas de toiture en pente, la toiture devra être dans le prolongement de l'existant, sans rupture de pente.~~

Les extensions pourront avoir une toiture à 1 pan dans la mesure où elle se situe dans le prolongement de l'existant, sans rupture de pente.

Les couvertures du bâtiment principal doivent être réalisées en tuiles canal traditionnelles ou en tuiles à emboîtement, de type romane, de ton rouge, très galbées (arrondies) de préférence en pose brouillée de diverses nuances et patinées en surface, ou assimilées dans la forme et l'aspect.

La couverture sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

L'emploi de matériaux de couverture en pente à base de produits bitumineux, de panneaux de fibrociment ou polyester ondulé, de tôle ondulée **ou de bac acier** est interdit.

Les ouvertures en toiture pour l'éclairage éventuel des combles doivent faire partie de la composition de la façade*. Les châssis de toit doivent être intégrés dans la pente du toit et sans débordement.

• **Façades et menuiseries**

Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration. Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les couleurs et composition des façades doivent rester en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région.

Les parties de façade en maçonnerie doivent rester dans la teinte naturelle de la pierre ou des sables utilisés pour les enduits ou blanc teinté dans la masse.

Les façades en bois devront être peintes de ton blanc ou enduites et présenter un aspect lisse. L'enduit sera taloché ou lissé, de ton blanc.

Les couleurs rouge, vert foncé, gris clair ou brun foncé sont autorisées sur les bardages peints à condition qu'elles ne composent pas entièrement les quatre façades mais participent par touche à leur composition.

Les menuiseries extérieures seront dans un des tons traditionnels de la région : rouge basque, vert foncé ou brun foncé, éventuellement gris clair.

Les vantaux, châssis et coulissants seront peints dans un ton ~~de gris clair~~ **éventuellement blanc-blanc, gris clair ou gris anthracite.**

Les ouvertures peuvent être équipées de volets roulants de la couleur des menuiseries.

~~Les percements seront de proportion plus haute que large. 4 dimensions d'ouverture différentes maximum (hors porte de garage) sont autorisées.~~

Les percements seront de proportion plus haute que large (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur). Quatre dimensions d'ouverture différentes maximum sont autorisées (hors porte de garage, de service, d'entrée et porte vitrée) sur la hauteur totale de la façade.

3. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLÔTURES

La clôture permet de délimiter une propriété mais elle n'est pas obligatoire.

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures : Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

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

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en pierre ou blanchi à la chaux ou enduits d'aspect équivalent avec une hauteur maximum 1,50 m. Les montants des portails pourront atteindre une hauteur de 2 mètres. Ce type de clôture peut être éventuellement doublé d'une haie vive qui n'excèdera pas 2 m (voir la liste de végétaux jointe en Annexe 3 du présent règlement) ;

- Les murs maçonnés, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, peuvent être surmontés d'une grille ou bardage bois **sur le principe 1 vide / 1 plein avec des lames de 20cm minimum, le tout** d'une hauteur maximale de 1,50m, éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales (voir la liste de végétaux jointe en Annexe 3 du présent règlement), l'ensemble n'excédant pas 2m de hauteur. Les coffrets concessionnaires et les boîtes aux lettres seront obligatoirement intégrés dans la partie maçonnée ;

- Lauses (pierre de schiste de calcaire) ;

- Les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, (voir la liste de végétaux jointe en Annexe 3 du présent règlement) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique ;

- Les clôtures **horizontales** en bardage bois ajouré **sur le principe 1 vide / 1 plein de 20cm maximum, le tout** d'une hauteur maximale de 1,5 m. **Elles pourront éventuellement être doublées d'une haie végétale.**

- Pour les clôtures implantées en limite avec la zone Agricole ou Naturelle, aucun mur maçonné ne sera édifié, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en poteau béton, piquets de bois ou métal peint noir ou vert foncé et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées composées d'essences choisies parmi la liste de végétaux jointe en Annexe 3 du présent règlement afin de composer un écran végétal autour de la zone urbaine.

Les clôtures de type paddock, éclisses, palissades sont interdites. ~~Les palissades doublées d'une clôture végétale côté voie publique sont autorisées.~~

Les clôtures végétales seront constituées d'espèces locales et comporteront majoritairement des espèces caduques (cf. liste des végétaux jointe en annexe 3).

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 10 du règlement de la zone UC.

UC 10 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

[...]

EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

~~Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'intégrer à la toiture et devront s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture ou en cohérence avec les ouvertures en façade.~~

Lorsqu'ils sont posés sur toiture, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques doivent obligatoirement :

- S'intégrer à la toiture ou en surimposition ne dépassant pas 10 cm d'épaisseur ;
- Être implantés sur la pente de la toiture ;
- Être implantés à plus de 50 cm de chaque côté (faîtage, gouttière, rives) de la toiture, ou en cohérence avec les ouvertures de façade ;
- Être disposés et regroupés de façon à former un ensemble homogène sur le pan de toiture.

La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.

Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, seront non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 11 du règlement de la zone UC.

UC 11 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATION

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires devront être prévues.

[...]

LES ESPACES BOISES CLASSES :

Les espaces boisés, classés par le plan de zonage comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L. 113.1 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, ce classement :

- Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 13 du règlement de la zone UC.

UC 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*.

Il sera fait application du règlement de voirie annexé au présent règlement.

Voirie

Toute voie nouvelle doit avoir une largeur de chaussée minimale de 3 m pour les voies à sens unique et de 5 m pour les voies à double sens.

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1,40 mètre.

Les voies en impasse peuvent être autorisées si aucune autre possibilité n'est offerte. Lorsque la création d'une voie en impasse est rendue nécessaire, une aire de retournement (placette circulaire, un T ou un Y de retournement) doit être aménagée à son extrémité dès lors qu'elle a une longueur supérieure à ~~40~~ 50 mètres de façon à ce que les véhicules lourds (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour.

Accès*

Les accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Un accès* ne peut avoir une largeur inférieure à 3,5 m.

~~Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables aux terrains issus des divisions 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 portant sur un ensemble de bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.~~

Dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une DP) portant sur un lotissement ou d'un permis de construire portant sur un ensemble de bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, un seul accès sur le domaine public sera autorisé.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 14 du règlement de la zone UC.

UC 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

[...]

▪ Eaux pluviales

~~Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales et les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.~~

~~Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, à moins de démontrer de l'impossibilité technique de réaliser un dispositif d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Des dispositifs d'infiltration et/ou de rétention (noues, bassins, puits d'infiltration,...) doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces imperméabilisées afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.~~

~~**Le calcul du dimensionnement de ces aménagements est basé sur un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie 88 mm, avec un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare.**~~

~~**Cette règle s'applique pour toute superficie imperméabilisée supplémentaire de 20 m² d'emprise au sol.**~~

~~Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.~~

~~Toute construction respectera un recul de 3,0 m de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales (excepté les bassins de rétention).~~

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88mm/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de 40 m² par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

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

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha appliqué à la surface concernée.

Dimensionnement des ouvrages de rétention :

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

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

- Volume bassin (en m³) = surface imperméabilisée du projet (m²) x 0,088
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (ha) x 3

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m² :

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 88mm.

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

Construction à proximité d'un réseau collectif :

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

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

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

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

Renvoi des eaux de ruissellement :

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

Préconisations :

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

2.5 LES MODIFICATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UL

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 4 du règlement de la zone UL.

UL 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, au nu du mur de façade, seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres de la limite d'emprise existant ou projetée des voies ouvertes à la circulation privées et des emprises publiques.

[...]

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

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

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

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 9 du règlement de la zone UL.

UL 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

LE PRINCIPE GÉNÉRAL

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

1. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

[...]

▪ Couleurs des menuiseries et des portails :

Les menuiseries extérieures respecteront les teintes suivantes :

- Châssis, vantaux et coulissants : blanc, gris clair ou gris anthracite.
- Portes, portails, volets, avant-toits, colombages : rouge pourpre dit rouge basque ou vert foncé ou brun foncé ou gris clair.

2. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES À DESTINATION D'HABITATION, DE COMMERCE, DE BUREAUX OU D'HÉBERGEMENT HÔTELIER

Le bâti principal devra respecter la topographie existante en s'adaptant au mieux aux courbes de niveaux du terrain naturel avant travaux.

▪ Volumétrie

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples rectangulaires. Des additions de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, peuvent être autorisés.

L'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti, ...) devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel et s'adapter et s'intégrer à la topographie du terrain.

Les vérandas seront autorisées lorsqu'elles seront intégrées dans le volume de la maison et une harmonie avec celle-ci sera recherchée.

▪ Toitures :

~~Les toitures compteront entre 2 et 4 pentes, comprises entre 30 et 40%, par unité de volume, ou éventuellement avec croupe.~~

Les toitures compteront, par volume de bâtiment, deux pentes ou plus, comprises entre 30 et 35%.

Le faîtage du bâtiment principal est axé dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.

Une orientation différente du faîtage du bâtiment peut être autorisée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Les toitures terrasses, les toitures à un pan et les pentes inférieures à 30% ne seront autorisées que pour réaliser :

- des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile canal ou assimilés,
- les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, appentis, ...),
- les annexes
- ~~les extensions : dans le cas de toiture en pente, la toiture devra être dans le prolongement de l'existant, sans rupture de pente.~~

Les extensions pourront avoir une toiture à 1 pan dans la mesure où elle se situe dans le prolongement de l'existant, sans rupture de pente.

Les couvertures du bâtiment principal doivent être réalisées en tuiles canal traditionnelles ou en tuiles à emboîtement, de type romane, de ton rouge, très galbées (arrondies) de préférence en pose brouillée de diverses nuances et patinées en surface, ou assimilées dans la forme et l'aspect.

La couverture sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

L'emploi de matériaux de couverture en pente à base de produits bitumineux, de panneaux de fibrociment ou polyester ondulé, de tôle ondulée ou de bac acier est interdit.

Les ouvertures en toiture pour l'éclairage éventuel des combles doivent faire partie de la composition de la façade*. Les châssis de toit doivent être intégrés dans la pente du toit et sans débordement.

▪ Façades et menuiseries

Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration. Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les couleurs et composition des façades doivent rester en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région.

Les parties de façade en maçonnerie doivent rester dans la teinte naturelle de la pierre ou des sables utilisés pour les enduits ou blanc teinté dans la masse.

Les façades en bois devront être peintes de ton blanc ou enduites et présenter un aspect lisse. L'enduit sera taloché ou lissé, de ton blanc.

Les couleurs rouge, vert foncé, gris clair ou brun foncé sont autorisées sur les bardages peints à condition qu'elles ne composent pas entièrement les quatre façades mais participent par touche à leur composition.

Les menuiseries extérieures seront dans un des tons traditionnels de la région : rouge basque, vert foncé ou brun foncé, éventuellement gris clair.

Les vantaux, châssis et coulissants seront peints dans un ton de gris clair éventuellement blanc blanc, gris clair ou gris anthracite.

Les ouvertures peuvent être équipées de volets roulants de la couleur des menuiseries.

~~Les percements seront de proportion plus haute que large. 4 dimensions d'ouverture différentes maximum (hors porte de garage) sont autorisées.~~

Les percements seront de proportion plus haute que large (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur). Quatre dimensions d'ouverture différentes maximum sont autorisées (hors porte de garage, de service, d'entrée et porte vitrée) sur la hauteur totale de la façade.

3. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLÔTURES

La clôture permet de délimiter une propriété mais elle n'est pas obligatoire.

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures : Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

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

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en pierre ou blanchi à la chaux ou enduits d'aspect équivalent avec une hauteur maximum 1,50 m. Les montants des portails pourront atteindre une hauteur de 2 mètres. Ce type de clôture peut être éventuellement doublé d'une haie vive qui n'excèdera pas 2 m (voir la liste de végétaux jointe en Annexe 3 du présent règlement) ;
- Les murs maçonnés, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, peuvent être surmontés d'une grille ou bardage bois **ajouré sur le principe 1 vide / 1 plein avec des lames de 20cm minimum, le tout** d'une hauteur maximale de 1,50 m, éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales (voir la liste de végétaux jointe en Annexe 3 du présent règlement), l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur. Les coffrets concessionnaires et les boîtes aux lettres seront obligatoirement intégrés dans la partie maçonnée ;
- Lauses (pierre de schiste de calcaire) ;
- Les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, (voir la liste de végétaux jointe en Annexe 3 du présent règlement) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique ;
- Les clôtures **horizontales** en bardage bois ajouré **sur le principe 1 vide / 1 plein avec des lames de 20cm minimum, le tout** d'une hauteur maximale de 1,5m. **Elles pourront éventuellement être doublées d'une haie végétale.**
- Pour les clôtures implantées en limite avec la zone Agricole ou Naturelle, aucun mur maçonné ne sera édifié, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en poteau béton, piquets de bois ou métal peint noir ou vert foncé et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées composées d'essences choisies parmi la liste de végétaux jointe en Annexe 3 du présent règlement afin de composer un écran végétal autour de la zone urbaine.

Les clôtures de type paddock, éclisses, palissades sont interdites. ~~Les palissades doublées d'une clôture végétale côté voie publique sont autorisées.~~

Les clôtures végétales seront constituées d'espèces locales et comporteront majoritairement des espèces caduques (cf liste des végétaux jointe en annexe 3).

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 10 du règlement de la zone UL.

UL 10 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

[...]

EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

~~Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'intégrer à la toiture et devront s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture ou en cohérence avec les ouvertures en façade.~~

Lorsqu'ils sont posés sur toiture, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques doivent obligatoirement :

- S'intégrer à la toiture ou en surimposition ne dépassant pas 10 cm d'épaisseur ;
- Être implantés sur la pente de la toiture ;
- Être implantés à plus de 50 cm de chaque côté (faîtage, gouttière, rives) de la toiture, ou en cohérence avec les ouvertures de façade ;
- Être disposés et regroupés de façon à former un ensemble homogène sur le pan de toiture.

La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.

Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, seront non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 11 du règlement de la zone UL.

UL 11 – OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS

La superficie des espaces de pleine terre sur la parcelle ou le terrain d'assiette du projet doit représenter au moins 60% de la superficie d'origine de la parcelle ou de l'unité foncière classée en zone UL, à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.

L'espace de pleine terre correspond aux espaces verts non aménagés et non occupés. L'espace peut être qualifié de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires devront être prévues.

Les plantations existantes seront conservées au maximum.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 13 du règlement de la zone UL.

UL 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*.

Il sera fait application du règlement de voirie annexé au présent règlement.

Voirie

Toute voie nouvelle doit avoir une largeur de chaussée minimale de 3 m pour les voies à sens unique et de 5 m pour les voies à double sens.

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1,40 mètre.

Les voies en impasse peuvent être autorisées si aucune autre possibilité n'est offerte. Lorsque la création d'une voie en impasse est rendue nécessaire, une aire de retournement (placette circulaire, un T ou un Y de retournement) doit être aménagée à son extrémité dès lors qu'elle a une longueur supérieure à ~~40~~ 50 mètres de façon à ce que les véhicules lourds (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour.

Accès*

Les accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Un accès* ne peut avoir une largeur inférieure à 3,5 m.

~~Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables aux terrains issus des divisions 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 portant sur un ensemble de bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.~~

Dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une DP) portant sur un lotissement ou d'un permis de construire portant sur un ensemble de bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, un seul accès sur le domaine public sera autorisé.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 14 du règlement de la zone UL.

UL 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

[...]

▪ Eaux pluviales

~~Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales et les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.~~

~~Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, à moins de démontrer de l'impossibilité technique de réaliser un dispositif d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Des dispositifs d'infiltration et/ou de rétention (noues, bassins, puits d'infiltration,...) doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces imperméabilisées afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.~~

~~**Le calcul du dimensionnement de ces aménagements est basé sur un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie 88 mm, avec un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare.**~~

~~**Cette règle s'applique pour toute superficie imperméabilisée supplémentaire de 20 m² d'emprise au sol.**~~

~~Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.~~

~~Toute construction respectera un recul de 3,0 m de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales (excepté les bassins de rétention).~~

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88mm/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de 40 m² par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

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

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha appliqué à la surface concernée.

Dimensionnement des ouvrages de rétention :

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

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

- Volume bassin (en m³) = surface imperméabilisée du projet (m²) x 0,088
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (ha) x 3

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m² :

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 88mm.

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

Construction à proximité d'un réseau collectif :

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

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

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

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

Renvoi des eaux de ruissellement :

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

Préconisations :

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

2.6 LES MODIFICATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UY

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 4 du règlement de la zone UY.

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

Les constructions, seront implantées par rapport aux voies et emprises publiques :
[...]

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

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

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

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 5 du règlement de la zone UY.

UY 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en limite séparative ou à une distance minimale de 5 mètres.
[...]

Construction à proximité de cours d'eau :

Toute construction à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 10 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau, et au moins 50m pour les bâtiments d'élevage (autorisés à l'article 2) selon la réglementation afférente qui peut porter la distance à 100m notamment.

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

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

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 10 du règlement de la zone UY.

UY 8 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations à édifier ne peut excéder 10 mètres mesurés du sol naturel au faîtage, ou ~~à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage~~ à tout autre point plus haut de la construction.

En outre, pour les bâtiments implantés en limite séparative, la hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (d) les séparant de cette limite :

$(h \leq 2d)$ avec un minimum de 5 m.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 10 du règlement de la zone UY.

UY 10 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

[...]

EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

~~Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'intégrer à la toiture et devront s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture ou en cohérence avec les ouvertures en façade.~~

Lorsqu'ils sont posés sur toiture, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques doivent obligatoirement :

- S'intégrer à la toiture ou en surimposition ne dépassant pas 10 cm d'épaisseur ;
- Être implantés sur la pente de la toiture ;
- Être implantés à plus de 50 cm de chaque côté (faîtage, gouttière, rives) de la toiture, ou en cohérence avec les ouvertures de façade ;
- Être disposés et regroupés de façon à former un ensemble homogène sur le pan de toiture.

La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.

Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, seront non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 13 du règlement de la zone UY.

UY 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

GENERALITES :

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*.

Il sera fait application du règlement de voirie annexé au présent règlement.

• Accès :

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5m.

• Voirie :

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à ~~4m~~ **5 m avec un cheminement piéton de 1,4 m.**

Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 14 du règlement de la zone UY.

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

[...]

▪ **Eaux pluviales**

~~Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales et les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.~~

~~Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, à moins de démontrer de l'impossibilité technique de réaliser un dispositif d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Des dispositifs d'infiltration et/ou de rétention (noues, bassins, puits d'infiltration,...) doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces imperméabilisées afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.~~

~~**Le calcul du dimensionnement de ces aménagements est basé sur un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écêtement de la pluie 88 mm, avec un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare.**~~

~~**Cette règle s'applique pour toute superficie imperméabilisée supplémentaire de 20 m² d'emprise au sol.**~~

~~Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.~~

~~Toute construction respectera un recul de 3,0 m de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales (excepté les bassins de rétention).~~

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écêtement de la pluie de 88mm/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de 40 m² par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

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

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha appliqué à la surface concernée.

Dimensionnement des ouvrages de rétention :

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

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

- Volume bassin (en m³) = surface imperméabilisée du projet (m²) x 0,088
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (ha) x 3

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m² :

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 88mm.

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

Construction à proximité d'un réseau collectif :

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

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

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

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

Renvoi des eaux de ruissellement :

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

Préconisations :

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

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

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 3 du règlement de la zone 1AU

1AU 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Toute opération de constructions devra contribuer aux objectifs de mixité sociale dans l'habitat suivants :

- Toute opération inférieure à 30 logements devra comporter à minima 35% de logements locatifs sociaux (PLU, PLAI, PLS).

[...]

L'ensemble de ces dispositions s'applique également aux divisions foncières en vue de lotir (DP lotissement, permis d'aménager).

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

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 4 du règlement de la zone 1AU.

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

Les constructions doivent être implantées :

- en limite des voies ouvertes à la circulation publique* (existantes ou à créer) et emprises publiques
- ou à 3 mètres de cet alignement*.

[...]

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

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

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

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 14 du règlement de la zone 1AU.

1AU 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

LE PRINCIPE GÉNÉRAL

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

1. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES À DESTINATION D'HABITATION, DE COMMERCE, DE BUREAUX OU D'HÉBERGEMENT HÔTELIER

Le bâti principal devra respecter la topographie existante en s'adaptant au mieux aux courbes de niveaux du terrain naturel avant travaux.

• Volumétrie

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples rectangulaires. Des additions de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, peuvent être autorisées.

L'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti, ...) devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel et s'adapter et s'intégrer à la topographie du terrain.

Les vérandas seront autorisées lorsqu'elles seront intégrées dans le volume de la maison et une harmonie avec celle-ci sera recherchée.

• Toitures :

~~Les toitures compteront entre 2 et 4 pentes, comprises entre 30 et 40%, par unité de volume, ou éventuellement avec croupe.~~

Les toitures compteront, par volume de bâtiment, deux pentes ou plus, comprises entre 30 et 35%.

Le faîtage du bâtiment principal est axé dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.

Une orientation différente du faîtage du bâtiment peut être autorisée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Les toitures terrasses, les toitures à un pan et les pentes inférieures à 30% ne seront autorisées que pour réaliser :

- des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile canal ou assimilés,

- les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, appentis, ...),
- les annexes

~~• les extensions : dans le cas de toiture en pente, la toiture devra être dans le prolongement de l'existant, sans rupture de pente.~~

Les extensions pourront avoir une toiture à 1 pan dans la mesure où elle se situe dans le prolongement de l'existant, sans rupture de pente.

Les couvertures du bâtiment principal doivent être réalisées en tuiles canal traditionnelles ou en tuiles à emboîtement, de type romane, de ton rouge, très galbées (arrondies) de préférence en pose brouillée de diverses nuances et patinées en surface, ou assimilées dans la forme et l'aspect.

La couverture sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

L'emploi de matériaux de couverture en pente à base de produits bitumineux, de panneaux de fibrociment ou polyester ondulé, de tôle ondulée ou de bac acier est interdit.

Les ouvertures en toiture pour l'éclairage éventuel des combles doivent faire partie de la composition de la façade*. Les châssis de toit doivent être intégrés dans la pente du toit et sans débordement.

▪ Façades et menuiseries

Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration. Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les couleurs et composition des façades doivent rester en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région.

Les parties de façade en maçonnerie doivent rester dans la teinte naturelle de la pierre ou des sables utilisés pour les enduits ou blanc teinté dans la masse.

Les façades en bois devront être peintes de ton blanc ou enduites et présenter un aspect lisse. L'enduit sera taloché ou lissé, de ton blanc.

Les couleurs rouge, vert foncé, gris clair ou brun foncé sont autorisées sur les bardages peints à condition qu'elles ne composent pas entièrement les quatre façades mais participent par touche à leur composition.

Les menuiseries extérieures seront dans un des tons traditionnels de la région : rouge basque, vert foncé ou brun foncé, éventuellement gris clair.

Les vantaux, châssis et coulissants seront peints dans un ton de gris clair, éventuellement blanc ou gris anthracite.

Les ouvertures des habitations donnant sur la voie publique (non comprises les fenêtres de toit) doivent être équipées de volets à battants.

Sur l'ensemble des façades, les ouvertures peuvent être équipées de volets roulants de la couleur des menuiseries.

~~Les percements seront de proportion plus haute que large. 4 dimensions d'ouverture différentes maximum (hors porte de garage) sont autorisées.~~

Les percements seront de proportion plus haute que large (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur). Quatre dimensions d'ouverture différentes maximum sont autorisées (hors porte de garage, de service, d'entrée et porte vitrée) sur la hauteur de la façade.

2. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLÔTURES

La clôture permet de délimiter une propriété mais elle n'est pas obligatoire.

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures : Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

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

Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en pierre ou blanchi à la chaux ou enduits d'aspect équivalent avec une hauteur maximum 1,50 m. Les montants des portails pourront atteindre une hauteur de 2 mètres. Ce type de clôture peut être éventuellement doublé d'une haie vive qui n'excèdera pas 2 m (voir la liste de végétaux jointe en Annexe 3 du présent règlement) ;
- Les murs maçonnés, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, peuvent être surmontés d'une grille ou bardage bois **sur le principe 1 vide / 1 plein avec des lames de 20cm minimum, le tout** d'une hauteur maximale de 1,50m, éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales (voir la liste de végétaux jointe en Annexe 3 du présent règlement), l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur. Les coffrets concessionnaires et les boîtes aux lettres seront obligatoirement intégrés dans la partie maçonnée ;
- Lauses (pierre de schiste de calcaire) ;
- Les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, (voir la liste de végétaux jointe en Annexe 3 du présent règlement) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique ;
- Les clôtures en bardage bois **horizontal ajouré sur le principe 1 vide / 1 plein avec des lames de 20cm maximum, le tout** d'une hauteur maximale de 1,5 m. **Elles pourront éventuellement être doublées d'une haie végétale.**
- Pour les clôtures implantées en limite avec la zone Agricole ou Naturelle, aucun mur maçonné ne sera édifié, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en poteau béton, piquets de bois ou métal peint noir ou vert foncé et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées composées d'essences choisies parmi la liste de végétaux jointe en Annexe du présent règlement afin de composer un écran végétal autour de la zone urbaine.

Les clôtures de type paddock, éclisses, palissades sont interdites. ~~Les palissades doublées d'une clôture végétale côté voie publique sont autorisées.~~

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 10 du règlement de la zone 1AU.

1AU 10 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

[...]

EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Les capteurs solaires et antennes paraboliques devront être discrets depuis l'espace public ou bien insérés dans la composition architecturale.

~~Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'intégrer à la toiture ou en superstructure ne dépassant pas 20 cm d'épaisseur et devront s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture ou en cohérence avec les ouvertures en façade.~~

Lorsqu'ils sont posés sur toiture, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques doivent obligatoirement :

- S'intégrer à la toiture ou en surimposition ne dépassant pas 10 cm d'épaisseur ;
- Être implantés sur la pente de la toiture ;
- Être implantés à plus de 50 cm de chaque côté (faîtage, gouttière, rives) de la toiture, ou en cohérence avec les ouvertures de façade ;
- Être disposés et regroupés de façon à former un ensemble homogène sur le pan de toiture.

La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.

Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, seront non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus)

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 13 du règlement de la zone 1AU.

1AU 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*.

Il sera fait application du règlement de voirie annexé au présent règlement.

Voirie

Toute voie nouvelle doit avoir une largeur de chaussée minimale de 3 m pour les voies à sens unique et de 5 m pour les voies à double sens.

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1,40 mètre.

Les voies en impasse peuvent être autorisées si aucune autre possibilité n'est offerte. Lorsque la création d'une voie en impasse est rendue nécessaire, une aire de retournement (placette circulaire, un T ou un Y de retournement) doit être aménagée à son extrémité dès lors qu'elle a une longueur supérieure à 40 50 mètres de façon à ce que les véhicules lourds (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour.

Accès*

Les accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Un accès* ne peut avoir une largeur inférieure à 3,5 m.

~~Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables aux terrains issus des divisions 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 portant sur un ensemble de bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.~~

Dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une DP) portant sur un lotissement ou d'un permis de construire portant sur un ensemble de bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, un seul accès sur le domaine public sera autorisé.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 14 du règlement de la zone 1AU.

1AU 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

[...]

▪ Eaux pluviales

~~Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales et les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.~~

~~Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, à moins de démontrer de l'impossibilité technique de réaliser un dispositif d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Des dispositifs d'infiltration et/ou de rétention (noues, bassins, puits d'infiltration,...) doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces imperméabilisées afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.~~

~~**Le calcul du dimensionnement de ces aménagements est basé sur un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie 88 mm, avec un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare.**~~

~~**Cette règle s'applique pour toute superficie imperméabilisée supplémentaire de 20 m² d'emprise au sol.**~~

~~Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.~~

~~Toute construction respectera un recul de 3,0 m de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales (excepté les bassins de rétention).~~

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88mm/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de 40 m² par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

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

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha appliqué à la surface concernée.

Dimensionnement des ouvrages de rétention :

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

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

- Volume bassin (en m³) = surface imperméabilisée du projet (m²) x 0,088
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (ha) x 3

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m² :

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 88mm.

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

Construction à proximité d'un réseau collectif :

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

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

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

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

Renvoi des eaux de ruissellement :

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

Préconisations :

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

2.8 LES MODIFICATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT DE LA ZONE A

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 1 du règlement de la zone A.

A 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur Ai, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A-2 sont interdites.

Toute création de nouveau logement autre que celle répondant à des conditions particulières mentionnées à l'article A 2 est interdite.

En secteur Ai, toutes les constructions et installations autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics et d'intérêt collectif sont interdites. Toutes les constructions sont interdites à moins de 6m des cours d'eau.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 2 du règlement de la zone A.

A 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES à CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur Ai :

- En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 6 mètres comptés à partir de la berge haute.

[...]

- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans le secteur Ai :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition que ces dernières soient situées à proximité du siège de l'exploitation ou qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants.

- Les aménagements accessoires dans la mesure où les activités générées par ces aménagements sont directement liées à l'exploitation agricole, telle que les activités d'accueil touristique, local de vente des produits de la ferme sur les lieux d'exploitation.

- Les constructions nouvelles et réhabilitations de constructions existantes à condition de respecter la réglementation thermique rappelée en annexe du présent règlement.

- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés par des étoiles dans le document graphique de zonage du PLU en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole, est autorisé.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 4 du règlement de la zone A.

A 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur Ai, les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), seront implantées avec un recul au moins égal à 7 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté des autres voies et emprises publiques et des autres voies privées ouvertes à la circulation automobile. Cette règle s'applique aux extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU.

[...]

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

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

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

En secteur Ai, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

Pourront déroger à cette règle :

- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface de plancher n'excède pas 20 m².
- l'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 5 du règlement de la zone A.

A 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur Ai :

Les constructions sont implantées en retrait de limite séparative, tout point des constructions est à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol existant à l'égout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 3 m.

[...]

Construction à proximité de cours d'eau :

Toute construction à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 10 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau, et au moins 50m pour les bâtiments d'élevage (autorisés à l'article 2) selon la réglementation afférente qui peut porter la distance à 100m notamment.

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

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

Dans le secteur Ai :

- Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d \geq H/2$ avec minimum 3 m).
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (poste de transformation électrique, ...), dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus,
- Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.
- De part et d'autre des ruisseaux, toute construction d'élevage devra être implantée à 200 m minimum de leur berge.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 6 du règlement de la zone A.

A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur Ai :

Il n'est pas fixé de règle, excepté pour les logements de fonction des exploitants et salariés qui exercent une activité de production agricole effective, significative et durable, dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité : ils doivent être implantées à 50 mètres maximum de du siège d'activité et/ou des bâtiments de production (cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de certaines contraintes techniques telles que topographie, nature du sol pour l'assainissement autonome ou risques naturels et technologiques).

Dans le secteur Ai :

Non réglementé

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 7 du règlement de la zone A.

A 7 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur Ai :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

[...]

Dans le secteur Ai :

Non réglementé

Surface minimale des terrains constructibles

En l'absence de raccordement à l'assainissement collectif, tout terrain doit avoir une superficie minimale permettant de réaliser le dispositif individuel préconisé sur la parcelle.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 8 du règlement de la zone A.

A 8 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur Ai :

Constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale de la construction, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaire à sa réalisation, ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage.

[...]

Dans le secteur Ai :

- La hauteur d'une construction destinée à l'agriculture ne doit pas excéder 10 m mesurés du sol naturel au faîtage ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse ; dans le cas des constructions destinées à l'habitation, la hauteur maximale est de 8,50 m mesurée au faîtage ou R+1.
- Il n'est pas fixé de règle pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves, chais, ...).
- La hauteur d'une construction destinée à l'habitation ne doit pas excéder 8 m mesurés au faîtage.
- Les constructions et installation techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 9 du règlement de la zone A.

A 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur Ai :

LE PRINCIPE GÉNÉRAL

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

1. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

▪ Généralités

La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange,...) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition, aspect des matériaux.

Il est demandé de conserver, restaurer, restituer les dispositions architecturales existantes en mettant en œuvre des matériaux identiques aux dispositions d'origine : menuiserie en bois, couverture en tuile canal, enduit à la chaux naturelle, etc...

[...]

▪ Couleurs des menuiseries et des portails :

Les menuiseries extérieures respecteront les teintes suivantes :

- Châssis, vantaux et coulissants : blanc et gris clair **ou gris anthracite**
- Portes, portails, volets, avant-toits, colombages : rouge pourpre dit rouge basque ou vert foncé ou brun foncé ou gris clair.

2. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES À DESTINATION D'HABITATION, DE COMMERCE, DE BUREAUX OU D'HÉBERGEMENT HÔTELIER

Le bâti principal devra respecter la topographie existante en s'adaptant au mieux aux courbes de niveaux du terrain naturel avant travaux.

▪ Volumétrie

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples rectangulaires. Des additions de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, peuvent être autorisés.

L'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti, ...) devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel et s'adapter et s'intégrer à la topographie du terrain.

Les vérandas seront autorisées lorsqu'elles seront intégrées dans le volume de la maison et une harmonie avec celle-ci sera recherchée.

▪ Toitures :

~~Les toitures compteront entre 2 et 4 pentes, comprises entre 30 et 40%, par unité de volume, ou éventuellement avec croupe.~~

Les toitures compteront, par volume de bâtiment, deux pentes ou plus, comprises entre 30 et 35%.

Le faîtage du bâtiment principal est axé dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.

Une orientation différente du faîtage du bâtiment peut être autorisée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Les toitures terrasses, les toitures à un pan et les pentes inférieures à 30% ne seront autorisées que pour réaliser :

- des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile canal ou assimilés,
- les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, appentis, ...),
- les annexes
- ~~• les extensions : dans le cas de toiture en pente, la toiture devra être dans le prolongement de l'existant, sans rupture de pente.~~

Les extensions pourront avoir une toiture à 1 pan dans la mesure où elle se situe dans le prolongement de l'existant, sans rupture de pente.

Les couvertures du bâtiment principal doivent être réalisées en tuiles canal traditionnelles ou en tuiles à emboîtement, de type romane, de ton rouge, très galbées (arrondies) de préférence en pose brouillée de diverses nuances et patinées en surface, ou assimilées dans la forme et l'aspect.

La couverture sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

L'emploi de matériaux de couverture en pente à base de produits bitumineux, de panneaux de fibrociment ou polyester ondulé, de tôle ondulée ou de bac acier est interdit.

Les ouvertures en toiture pour l'éclairage éventuel des combles doivent faire partie de la composition de la façade*. Les châssis de toit doivent être intégrés dans la pente du toit et sans débordement.

• Façades et menuiseries

Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration. Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les couleurs et composition des façades doivent rester en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région.

Les parties de façade en maçonnerie doivent rester dans la teinte naturelle de la pierre ou des sables utilisés pour les enduits ou blanc teinté dans la masse.

Les façades en bois devront être peintes de ton blanc ou enduites et présenter un aspect lisse. L'enduit sera taloché ou lissé, de ton blanc.

Les couleurs rouge, vert foncé, gris clair ou brun foncé sont autorisées sur les bardages peints à condition qu'elles ne composent pas entièrement les quatre façades mais participent par touche à leur composition.

Les menuiseries extérieures seront dans un des tons traditionnels de la région : rouge basque, vert foncé ou brun foncé, éventuellement gris clair.

Les vantaux, châssis et couissants seront peints dans un ton de gris clair ~~éventuellement~~ blanc ou gris anthracite.

Les ouvertures des habitations donnant sur la voie publique (non comprises les fenêtres de toit) doivent être équipées de volets à battants.

Sur l'ensemble des façades, les ouvertures peuvent être équipées de volets roulants de la couleur des menuiseries.

~~Les percements seront de proportion plus haute que large. 4 dimensions d'ouverture différentes maximum (hors porte de garage) sont autorisées.~~

Les percements seront de proportion plus haute que large (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur). Quatre dimensions d'ouverture différentes maximum sont autorisées (hors porte de garage, de service, d'entrée et porte vitrée) sur la hauteur totale de la façade.

[...]

Dans le secteur Ai :

RAPPEL

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement agricole et dans le paysage

Recommandations

- Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

CONSTRUCTIONS ANCIENNES EXISTANTES

- Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre.

Couvertures

- Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

- Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

Façades

- Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).
- Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.

Epidermes

- Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.
- Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment, finition taloché, brossé ou gratté, de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.
- Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.
- Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

Couleurs des menuiseries

- Le nombre de couleurs est limité à deux.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES DESTINEES A L'ACTIVITE AGRICOLE

- Les bâtiments d'activités agricoles etc..., pourront être réalisés en bardage métallique ou bois.
- Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, le blanc pur est interdit.
- Les couleurs des façades doivent rester en harmonie soit avec les constructions avoisinantes soit vis-à-vis des teintes dominantes du paysage où s'implantent les constructions.
- Les parois et les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

CLOTURES

- Elles seront obligatoirement composées, soit de clôtures réalisées en grillages ou treillages métalliques, soit de haies vives éventuellement doublées d'un treillage métallique ; dans les deux cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

Les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelles que soit leur hauteur.

ELEMENTS BATIS A PROTEGER

1- Les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 10 du règlement de la zone A.

A 10 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur Ai :

[...]

EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

~~Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'intégrer à la toiture et devront s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture ou en cohérence avec les ouvertures en façade.~~

Lorsqu'ils sont posés sur toiture, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques doivent obligatoirement :

- S'intégrer à la toiture ou en surimposition ne dépassant pas 10 cm d'épaisseur ;
- Être implantés sur la pente de la toiture ;
- Être implantés à plus de 50 cm de chaque côté (faîtage, gouttière, rives) de la toiture, ou en cohérence avec les ouvertures de façade ;

- Être disposés et regroupés de façon à former un ensemble homogène sur le pan de toiture.

La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite. Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, seront non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).

Dans le secteur Ai :

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

- Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture ou en cohérence avec les ouvertures en façade.

La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.

Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, on privilégiera les implantations non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).

Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

- Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite. Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

- Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 13 du règlement de la zone A.

A 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur Ai :

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*.

Il sera fait application du règlement de voirie annexé au présent règlement.

Voirie

Toute voie nouvelle doit avoir une largeur de chaussée minimale de 3 m pour les voies à sens unique et de 5 m pour les voies à double sens.

Accès*

Les accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Un accès* ne peut avoir une largeur inférieure à 3,5 m.

~~Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables aux terrains issus des divisions 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 portant sur un ensemble de bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.~~

Dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une DP) portant sur un lotissement ou d'un permis de construire portant sur un ensemble de bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, un seul accès sur le domaine public sera autorisé.

Dans le secteur Ai :

- Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.
- Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies en impasse de plus de 50 m devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une seule manœuvre en marche arrière.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 14 du règlement de la zone A.

A 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur Ai :

[...]

▪ Eaux pluviales

~~Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales et les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.~~

~~Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, à moins de démontrer de l'impossibilité technique de réaliser un dispositif d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Des dispositifs d'infiltration et/ou de rétention (noues, bassins, puits d'infiltration,...) doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces imperméabilisées afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.~~

~~**Le calcul du dimensionnement de ces aménagements est basé sur un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie 88 mm, avec un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare.**~~

~~**Cette règle s'applique pour toute superficie imperméabilisée supplémentaire de 20 m² d'emprise au sol.**~~

~~Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.~~

~~Toute construction respectera un recul de 3,0 m de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales (excepté les bassins de rétention).~~

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol

en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88mm/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de 40 m² par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

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

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha appliqué à la surface concernée.

Dimensionnement des ouvrages de rétention :

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

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

- Volume bassin (en m³) = surface imperméabilisée du projet (m²) x 0,088
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (ha) x 3

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m² :

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 88mm.

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

Construction à proximité d'un réseau collectif :

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

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

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

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

Renvoi des eaux de ruissellement :

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

Préconisations :

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

Dans le secteur Ai :

EAU POTABLE

- Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

- En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

Règle 1 de compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha de surface aménagée.

L'application de cette règle est effectuée sur des superficies d'imperméabilisation supplémentaire par rapport à l'existant de plus de 20 m².

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

La démolition d'une surface imperméabilisée ou la transformation d'usage entraîne la perte des droits acquis.

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha appliqué à la surface concernée.

Règle 2 de compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m² :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations et pour toute opération réalisée sur une unité foncière supérieure ou égale à 1 500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration

par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3 l/s par ha pour une pluie de 88 mm sur tout ou partie de l'unité foncière considérée.

Prescriptions complémentaires :

Différentes prescriptions sont également imposées :

- Prescription 1 en termes de construction (surélévation par rapport aux voiries adjacentes) : niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou du point de débordement de cuvette si la construction est envisagée dans une cuvette,
- Prescription 2 en termes de construction proche de cours d'eau pour une construction nouvelle : niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone,
- Prescription 3 en termes de construction à proximité de cours d'eau : Toute construction respectera un recul de 6,0 m de part et d'autre du pied de berge du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert,
- Prescription 4 en termes de construction à proximité d'un réseau collectif : Toute construction respectera un recul de 3,0 m de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales.

Autres réseaux

- En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension et téléphoniques, il est conseillé de prévoir pour toute construction à usage d'habitation, la mise en place en souterrain de conduites entre la construction et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

2.9 LES MODIFICATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT DE LA ZONE N

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 1 du règlement de la zone N.

N 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N-2 sont interdites.

Toute création de nouveau logement autre que celle répondant à des conditions particulières mentionnées à l'article N 2 est interdite.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 2 du règlement de la zone A.

N 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES à CONDITIONS PARTICULIERES

- En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 6 mètres comptés à partir de la berge haute.

[...]

- Le changement de destination est autorisé pour le bâti existant à condition que le bâtiment soit identifié dans le règlement graphique de zonage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme pour le changement de destination et à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site ;

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 4 du règlement de la zone N.

N 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), seront implantées avec un recul au moins égal à 7 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté des autres voies et emprises publiques et des autres voies privées ouvertes à la circulation automobile. Cette règle s'applique aux extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU.

[...]

Surélévation par rapport aux voiries adjacentes :

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

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

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 5 du règlement de la zone N.

N 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées en retrait de limite séparative, tout point des constructions est à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol existant à l'égout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 3 m.

[...]

Construction à proximité de cours d'eau :

Toute construction à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 10 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau, et au moins 50m pour les bâtiments d'élevage (autorisés à l'article 2) selon la réglementation afférente qui peut porter la distance à 100m notamment.

Surélévation par rapport aux crues du cours d'eau :

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

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 9 du règlement de la zone N.

N 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

LE PRINCIPE GÉNÉRAL

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

1. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

• Généralités

La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange,...) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition, aspect des matériaux.

Il est demandé de conserver, restaurer, restituer les dispositions architecturales existantes en mettant en œuvre des matériaux identiques aux dispositions d'origine : menuiserie en bois, couverture en tuile canal, enduit à la chaux naturelle, etc...

[...]

• Couleurs des menuiseries et des portails :

Les menuiseries extérieures respecteront les teintes suivantes :

- Châssis, vantaux et coulissants : blanc et gris clair **ou gris anthracite**
- Portes, portails, volets, avant-toits, colombages : rouge pourpre dit rouge basque ou vert foncé ou brun foncé ou gris clair.

2. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES À DESTINATION D'HABITATION, DE COMMERCE, DE BUREAUX OU D'HÉBERGEMENT HÔTELIER

Le bâti principal devra respecter la topographie existante en s'adaptant au mieux aux courbes de niveaux du terrain naturel avant travaux.

• Volumétrie

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples rectangulaires. Des additions de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, peuvent être autorisés.

L'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti, ...) devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel et s'adapter et s'intégrer à la topographie du terrain.

Les vérandas seront autorisées lorsqu'elles seront intégrées dans le volume de la maison et une harmonie avec celle-ci sera recherchée.

▪ **Toitures :**

~~Les toitures compteront entre 2 et 4 pentes, comprises entre 30 et 40%, par unité de volume, ou éventuellement avec croupe.~~

Les toitures compteront, par volume de bâtiment, deux pentes ou plus, comprises entre 30 et 35%.

Le faîtage du bâtiment principal est axé dans le sens de la plus grande longueur du bâtiment.

Une orientation différente du faîtage du bâtiment peut être autorisée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Les toitures terrasses, les toitures à un pan et les pentes inférieures à 30% ne seront autorisées que pour réaliser :

- des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile canal ou assimilés,
- les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, appentis, ...),
- les annexes
- ~~• les extensions : dans le cas de toiture en pente, la toiture devra être dans le prolongement de l'existant, sans rupture de pente.~~

Les extensions pourront avoir une toiture à 1 pan dans la mesure où elle se situe dans le prolongement de l'existant, sans rupture de pente.

Les couvertures du bâtiment principal doivent être réalisées en tuiles canal traditionnelles ou en tuiles à emboîtement, de type romane, de ton rouge, très galbées (arrondies) de préférence en pose brouillée de diverses nuances et patinées en surface, ou assimilées dans la forme et l'aspect.

La couverture sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

L'emploi de matériaux de couverture en pente à base de produits bitumineux, de panneaux de fibrociment ou polyester ondulé, de tôle ondulée ou de bac acier est interdit.

Les ouvertures en toiture pour l'éclairage éventuel des combles doivent faire partie de la composition de la façade*. Les châssis de toit doivent être intégrés dans la pente du toit et sans débordement.

▪ Façades et menuiseries

Les principes de composition des façades anciennes sont la meilleure source d'inspiration. Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les couleurs et composition des façades doivent rester en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région.

Les parties de façade en maçonnerie doivent rester dans la teinte naturelle de la pierre ou des sables utilisés pour les enduits ou blanc teinté dans la masse.

Les façades en bois devront être peintes de ton blanc ou enduites et présenter un aspect lisse. L'enduit sera taloché ou lissé, de ton blanc.

Les couleurs rouge, vert foncé, gris clair ou brun foncé sont autorisées sur les bardages peints à condition qu'elles ne composent pas entièrement les quatre façades mais participent par touche à leur composition.

Les menuiseries extérieures seront dans un des tons traditionnels de la région : rouge basque, vert foncé ou brun foncé, éventuellement gris clair.

Les vantaux, châssis et coulissants seront peints dans un ton de gris clair ~~éventuellement~~ blanc ou gris anthracite.

Les ouvertures des habitations donnant sur la voie publique (non comprises les fenêtres de toit) doivent être équipées de volets à battants.

Sur l'ensemble des façades, les ouvertures peuvent être équipées de volets roulants de la couleur des menuiseries.

~~Les percements seront de proportion plus haute que large. 4 dimensions d'ouverture différentes maximum (hors porte de garage) sont autorisées.~~

Les percements seront de proportion plus haute que large (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur). Quatre dimensions d'ouverture différentes maximum sont autorisées (hors porte de garage, de service, d'entrée et porte vitrée) sur la hauteur totale de la façade.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 10 du règlement de la zone N.

N 10 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

[...]

EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et

d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

~~Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'intégrer à la toiture et devront s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture ou en cohérence avec les ouvertures en façade.~~

Lorsqu'ils sont posés sur toiture, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques doivent obligatoirement :

- S'intégrer à la toiture ou en surimposition ne dépassant pas 10 cm d'épaisseur ;
- Être implantés sur la pente de la toiture ;
- Être implantés à plus de 50 cm de chaque côté (faîtage, gouttière, rives) de la toiture, ou en cohérence avec les ouvertures de façade ;
- Être disposés et regroupés de façon à former un ensemble homogène sur le pan de toiture.

La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.

Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, seront non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 13 du règlement de la zone N.

N 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès* présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*.

Il sera fait application du règlement de voirie annexé au présent règlement.

Voirie

Toute voie nouvelle doit avoir une largeur de chaussée minimale de 3 m pour les voies à sens unique et de 5 m pour les voies à double sens.

Accès*

Les accès* doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Un accès* ne peut avoir une largeur inférieure à 3,5 m.

~~Les dispositions des alinéas précédents ne sont pas applicables aux terrains issus des divisions 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 portant sur un ensemble de bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.~~

Dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une DP) portant sur un lotissement ou d'un permis de construire portant sur un ensemble de bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, un seul accès sur le domaine public sera autorisé.

Les modifications suivantes sont apportées à l'article 14 du règlement de la zone N.

N 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

[...]

▪ Eaux pluviales

~~Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales et les eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'eaux usées si celui-ci est un réseau séparatif. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.~~

~~Dans les secteurs non desservis par le réseau collectif des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain, à moins de démontrer de l'impossibilité technique de réaliser un dispositif d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Des dispositifs d'infiltration et/ou de rétention (noues, bassins, puits d'infiltration,...) doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces imperméabilisées afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.~~

~~**Le calcul du dimensionnement de ces aménagements est basé sur un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie 88 mm, avec un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare.**~~

~~**Cette règle s'applique pour toute superficie imperméabilisée supplémentaire de 20 m² d'emprise au sol.**~~

~~Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.~~

~~Toute construction respectera un recul de 3,0 m de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales (excepté les bassins de rétention).~~

Compensation pour une imperméabilisation – volume de rétention :

Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88mm/m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 3l/s/ha pour les surfaces nouvellement aménagées et imperméabilisées.

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire de 40 m² par rapport à l'existant. La démolition totale d'une construction existante entraîne la perte des droits acquis.

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

Les aménagements projetés doivent alors être compensés par un volume de stockage des eaux pluviales correspondant à l'écrêtement de la pluie de 88 mm avec un débit de fuite de 3 l/s/ha appliqué à la surface concernée.

Dimensionnement des ouvrages de rétention :

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

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

- Volume bassin (en m³) = surface imperméabilisée du projet (m²) x 0,088
- Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée du projet (ha) x 3

Compensation pour une imperméabilisation sur une unité foncière de superficie totale supérieure à 1 500 m² :

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de rejet à 3l/s/ha pour une pluie de 88mm.

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

Construction à proximité d'un réseau collectif :

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

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

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

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

Renvoi des eaux de ruissellement :

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

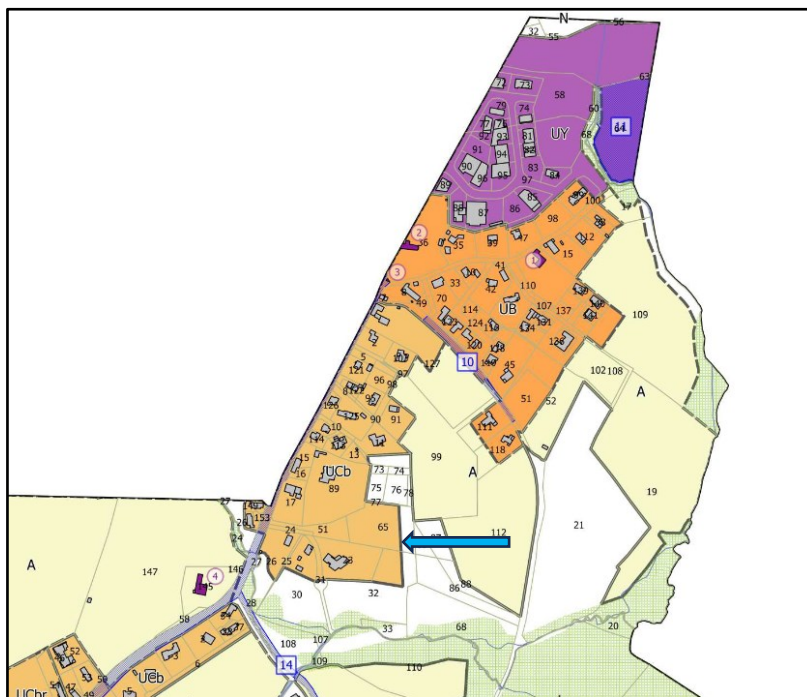
Préconisations :

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

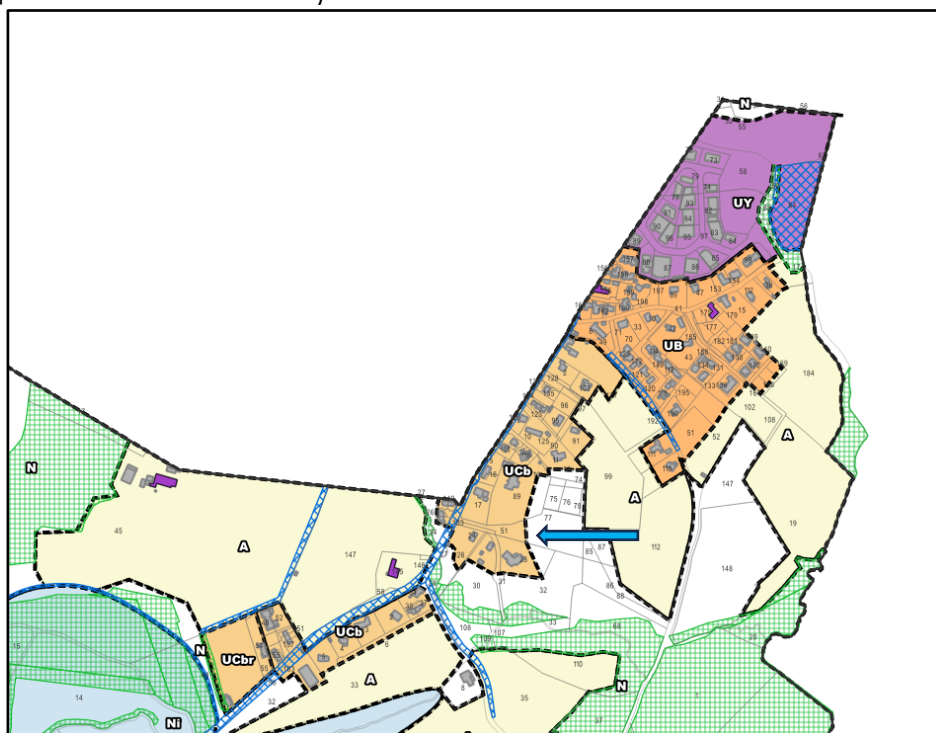
3 LES MODIFICATIONS À APPORTER AU DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE

3.1 LES MODIFICATIONS À APPORTER AU ZONAGE

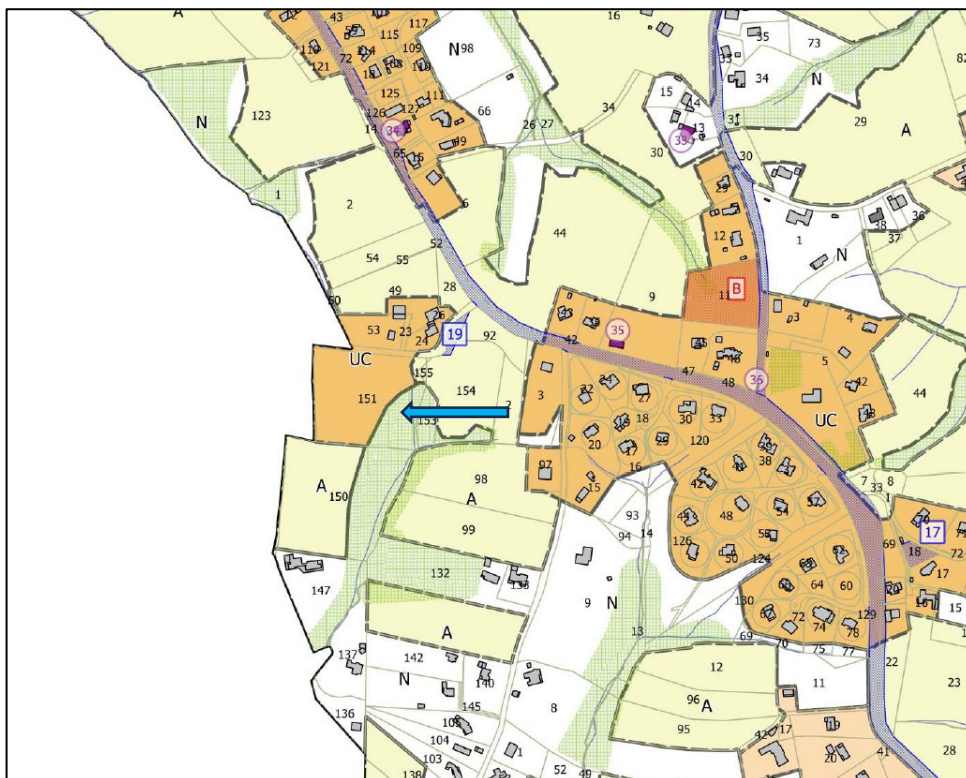
Extrait du document graphique actuellement en vigueur



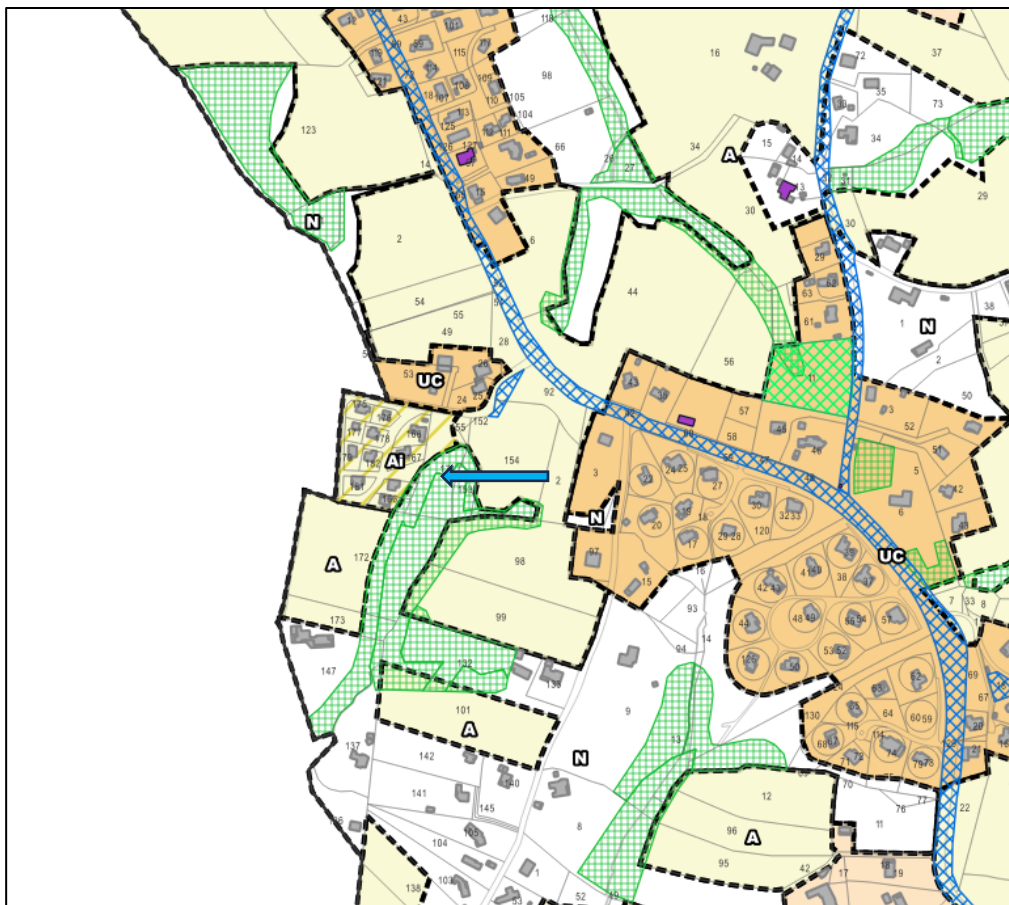
Extrait du document graphique modifié (changements à apporter sur le zonage localisés par des flèches bleues)



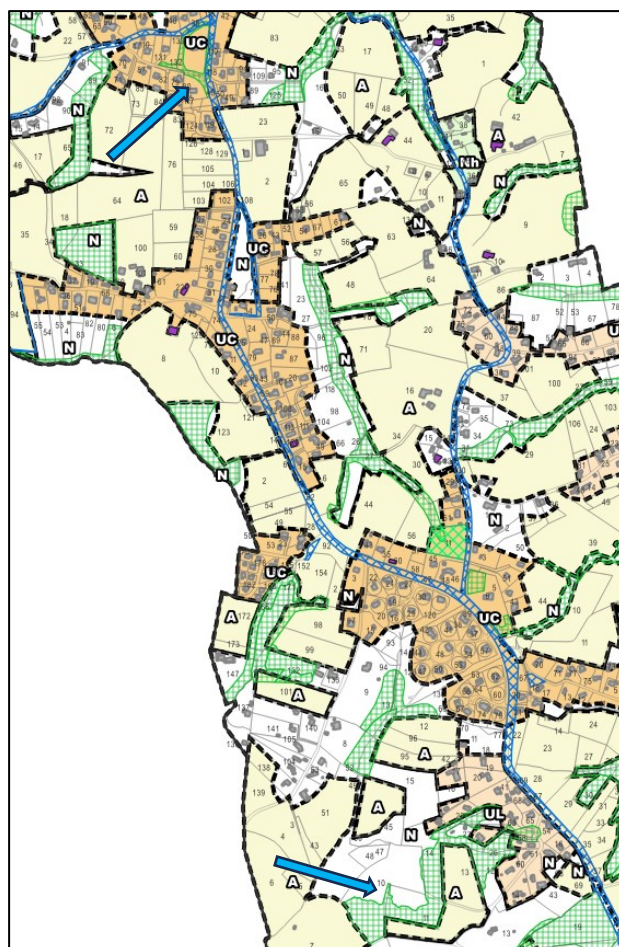
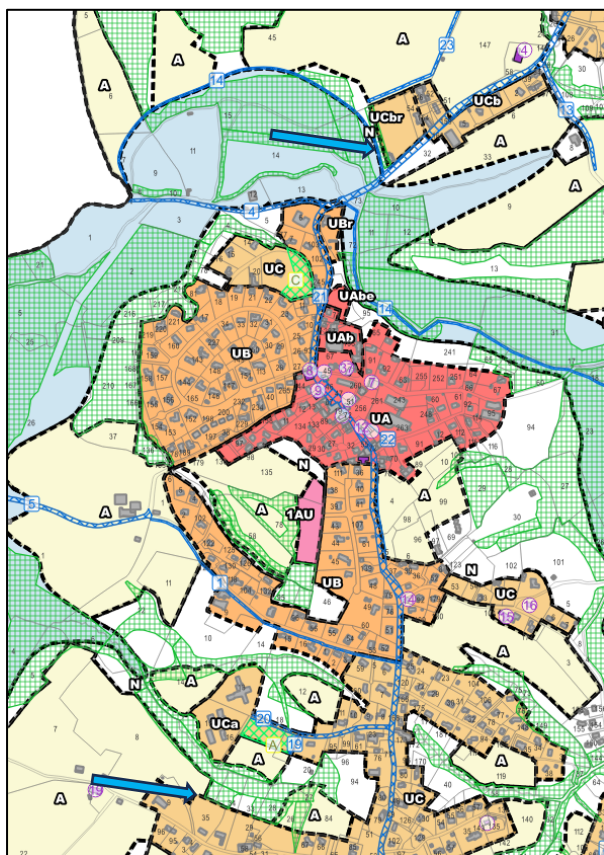
Extrait du document graphique actuellement en vigueur



Extrait du document graphique modifié (changements à apporter sur le zonage localisés par des flèches bleues)

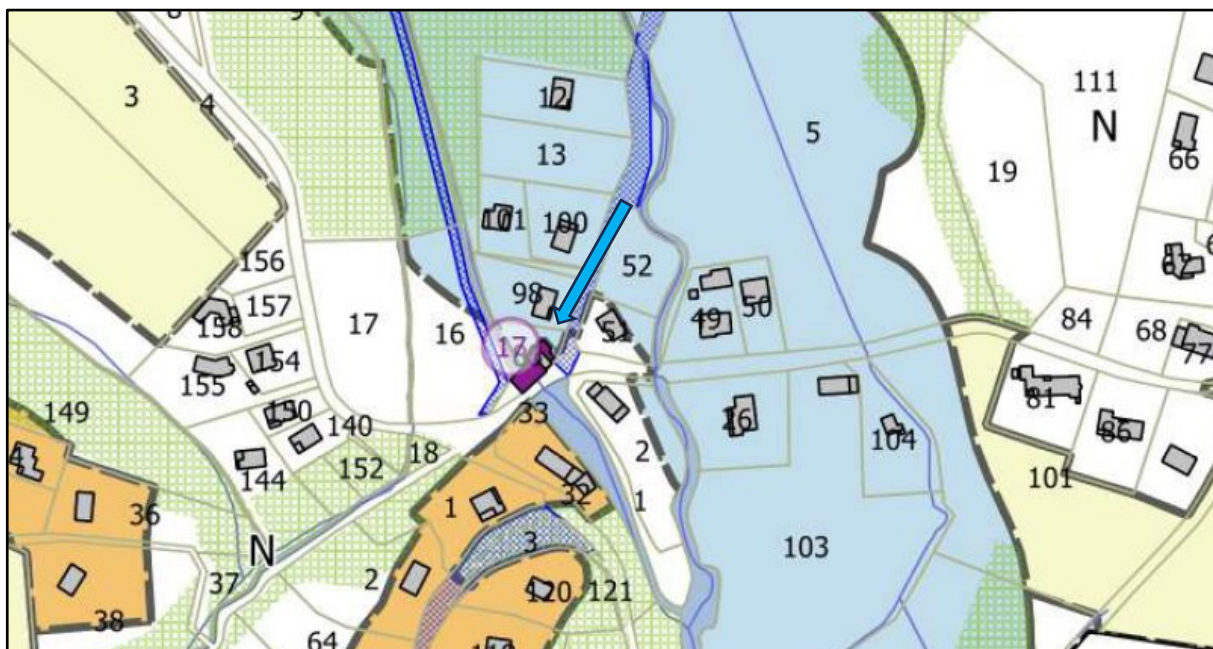


Extrait du document graphique modifié (changements à apporter sur les prescriptions surfaciques localisés par des flèches bleues)

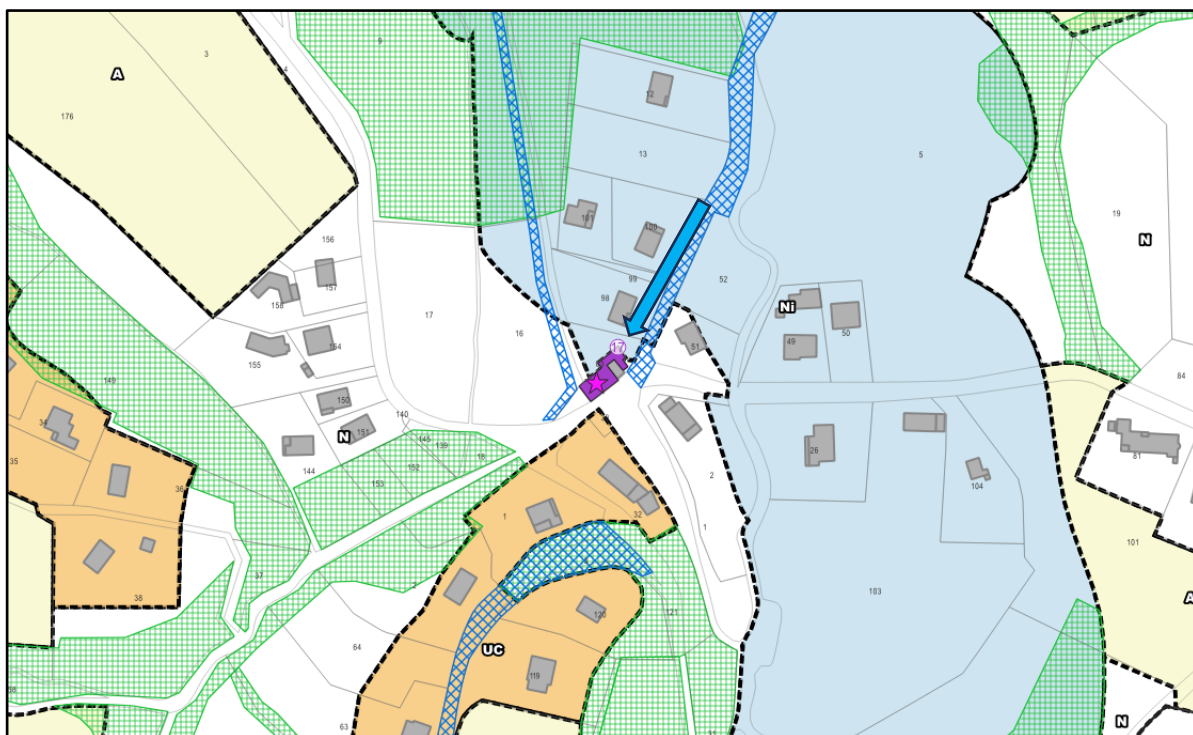


Identifier un bâtiment pour le changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme

Extrait du document graphique actuellement en vigueur

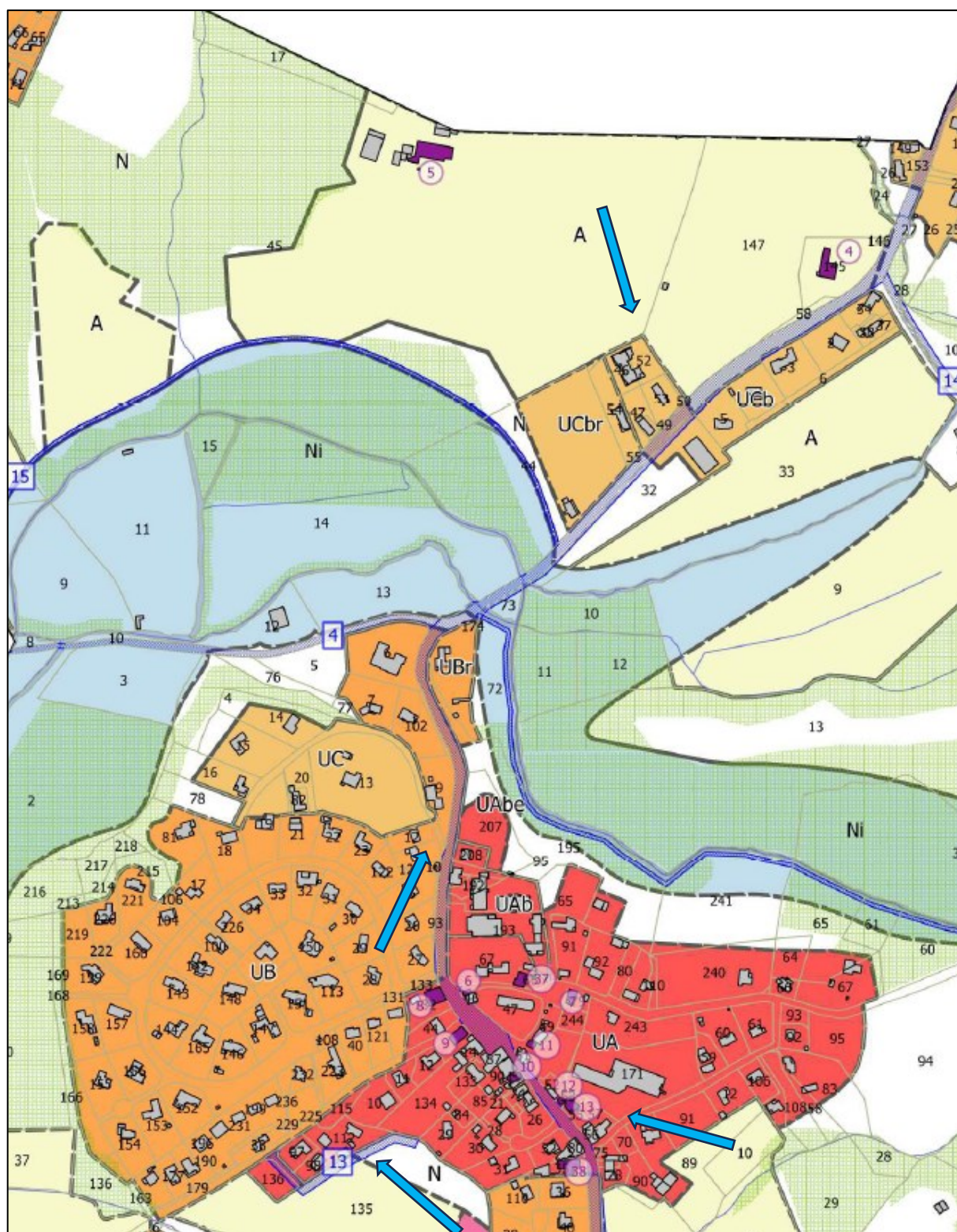


Extrait du document graphique modifié (changements à apporter sur les prescriptions surfaciques localisés par des flèches bleues)

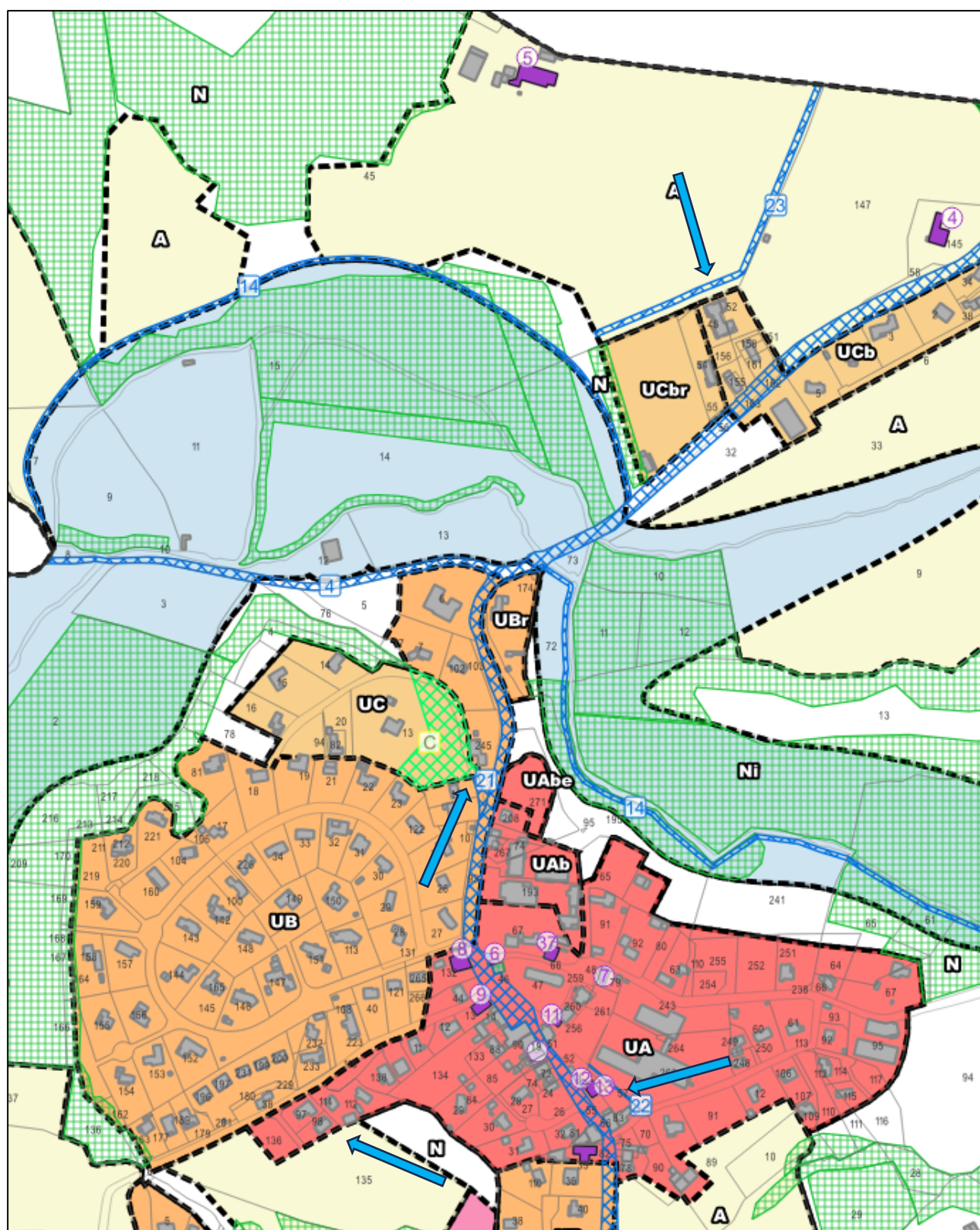


3.3 LES MODIFICATIONS À APPORTER AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Extrait du document graphique actuellement en vigueur



Extrait du document graphique modifié (les emplacements réservés à créés sont localisés par des flèches bleues)



Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

Libellé	Numéro	Bénéficiaire
Élargissement du chemin de Mestelenea à 8m d'Emprise	1	Commune d'Arbonne
Aménagement de la RD 255 à 14m de la plate-forme comprenant un chemin piéton	2	Conseil départemental 64
Aménagement de la RD 655 à 14m de la plate-forme	3	Conseil départemental 64
Élargissement du chemin de Burruntz à 8m d'emprise	4	Commune d'Arbonne
Élargissement à 8m d'emprise du chemin d'Alhorga	5	Commune d'Arbonne
Élargissement à 8m d'emprise du chemin de Ziburia	6	Commune d'Arbonne
Élargissement à 8m d'emprise du chemin d'Hurmalaga	7	Commune d'Arbonne
Élargissement à 8m d'emprise du chemin d'Harimeia	8	Commune d'Arbonne
Élargissement à 8m d'emprise du chemin de Menta	9	Commune d'Arbonne
Élargissement à 8m d'emprise du chemin de Sansuenia	10	Commune d'Arbonne
Extension zone artisanale du Lana	11	CAPB
Élargissement à 8m d'emprise des chemins Arabatoenia et Martinttoenia	12	Commune d'Arbonne
~~Création d'un accès à l'arrière de la mairie~~	~~13~~	~~Commune d'Arbonne~~
Élargissement à 8m d'emprise du chemin Perukain	~~14~~ 13	Commune d'Arbonne
Création d'un cheminement doux le long de l'Uhabia de 4m d'emprise	~~15~~ 14	Commune d'Arbonne
Création d'un chemin d'accès au parcellaire agricole	~~16~~ 15	Commune d'Arbonne
Aménagement d'un espace vert	~~17~~ 16	Commune d'Arbonne
Extension du réseau d'assainissement collectif	~~18~~ 17	CAPB
Modification du tracé route de Marticoténia	~~19~~ 18	Commune d'Arbonne
Accès au parcellaire agricole	~~20~~ 19	Commune d'Arbonne
Élargissement à 8m d'emprise du chemin Haietako Larrea	~~21~~ 20	Commune d'Arbonne
Desserte du projet envisagé sur l'emplacement réservé C (parcelle cadastrée BS 245, superficie 438 m²)	21	Commune d'Arbonne
Création d'un cheminement doux de 2m d'emprise entre la place d'Arbonne et le chemin Mununienia pour faciliter les déplacements piétons et l'accès aux commerces dans le centre-bourg (parcelle cadastrée BS 263, superficie ER 108 m²)	22	Commune d'Arbonne
Création d'une voie de 5,5m de large, afin de desservir le secteur Pémartin et la restructuration du site portée par l'Association Pour Adultes et Jeunes Handicapés (APAJH) sur la commune de Bidart (parcelle cadastrée AA 45, superficie 1959 m²)	23	Commune d'Arbonne

Emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements au titre des articles L.151-15 et L.151-41 du Code de l'urbanisme et L.302-1 du Code de la construction et de l'habitat :

Libellé	Numéro	Bénéficiaire
100% des logements en accession sociale	A	Commune d'Arbonne
Opération 100% logements en accession sociale	B	Commune d'Arbonne
Opération 100% logements sociaux ou accession sociale	C	Commune d'Arbonne

4 LES MODIFICATIONS À APPORTER AUX ANNEXES

L'arrêté préfectoral 64-2022-11-21-00030 portant classement de massifs forestiers à risques feux de forêt, des communes concernées par le risque feux de forêt et définissant les obligations légales de débroussaillage est annexé au PLU.

Préfecture des Pyrénées-Atlantiques

64-2022-11-21-00030

Arrêté préfectoral portant classement de massifs
forestiers à risque feux de forêt, des communes
concernées par le risque feux de forêt et
définissant les obligations légales de
débroussaillage (OLD)



ARBONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification du PLU

Annexes

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays-Basque du 29 mars 2025 approuvant la modification n°1 du PLU d'Arbonne



COMMUNAUTÉ
D'AGGLOMÉRATION

HIRIGUNE
ELKARGOA

COMUNAUTAT
D'AGLOMERACION



Agence Publique de Gestion Locale
Service Intercommunal Territoires et Urbanisme
Maison des Communes - rue Auguste Renoir
B.P.609 - 64006 PAU Cedex
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47
Courriel : service.urbanisme@apgl64.fr

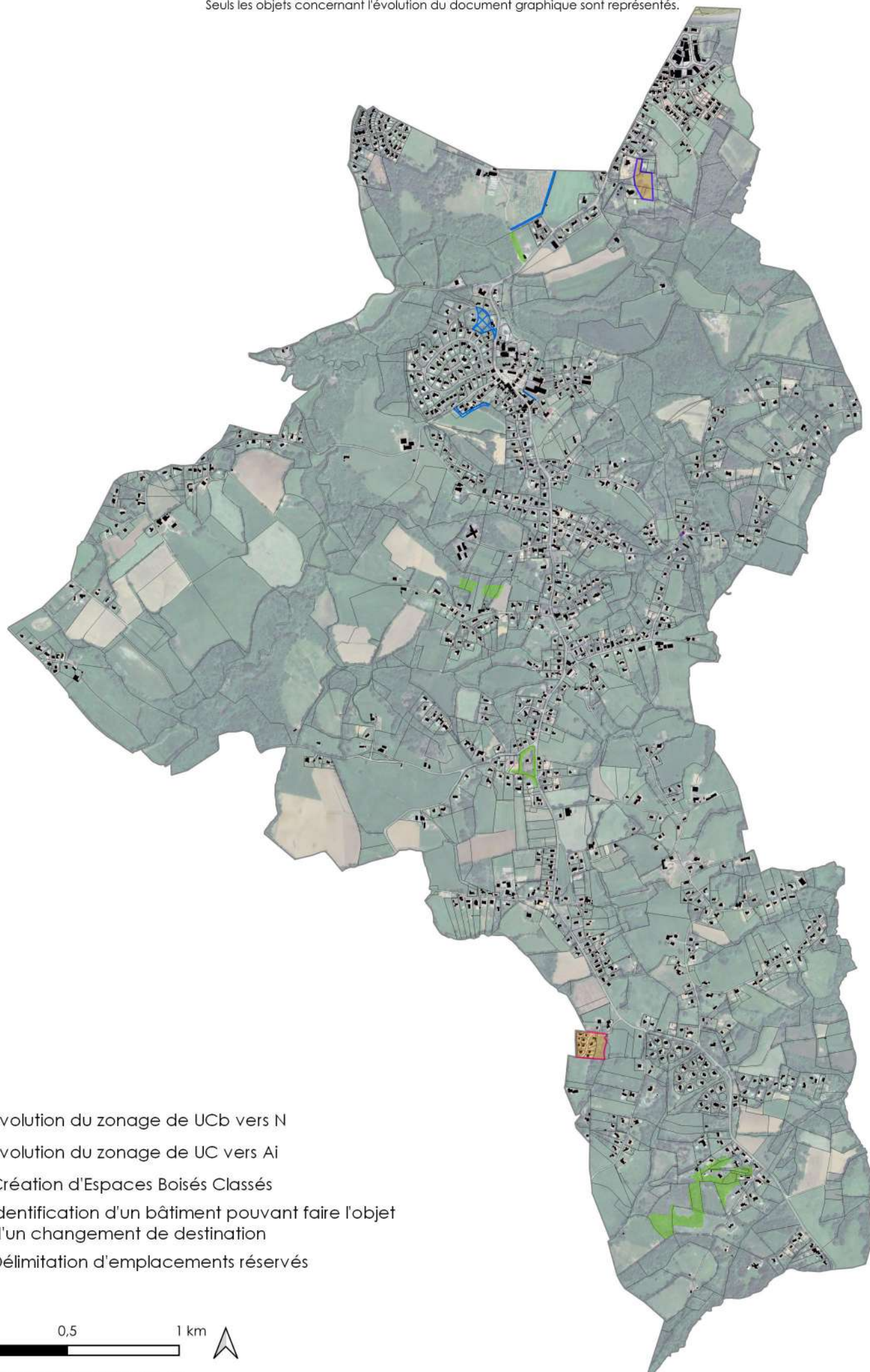


Sommaire

- 1 – Carte de localisation des objets de la modification**
- 2 – Règlement graphique du PLU d'Arbonne avant la modification**
- 3 – Règlement graphique du PLU d'Arbonne après la modification**
- 4 – Profil environnemental de la commune d'Arbonne**
- 5 – Contexte environnemental autour des secteurs concernés par la modification**
- 6 – Occupation du sol 2020 sur la commune d'Arbonne**
- 7 – PLU consolidé**

Localisation des objets de la modification n°1 du PLU de Arbonne

Seuls les objets concernant l'évolution du document graphique sont représentés.



0 0,5 1 km

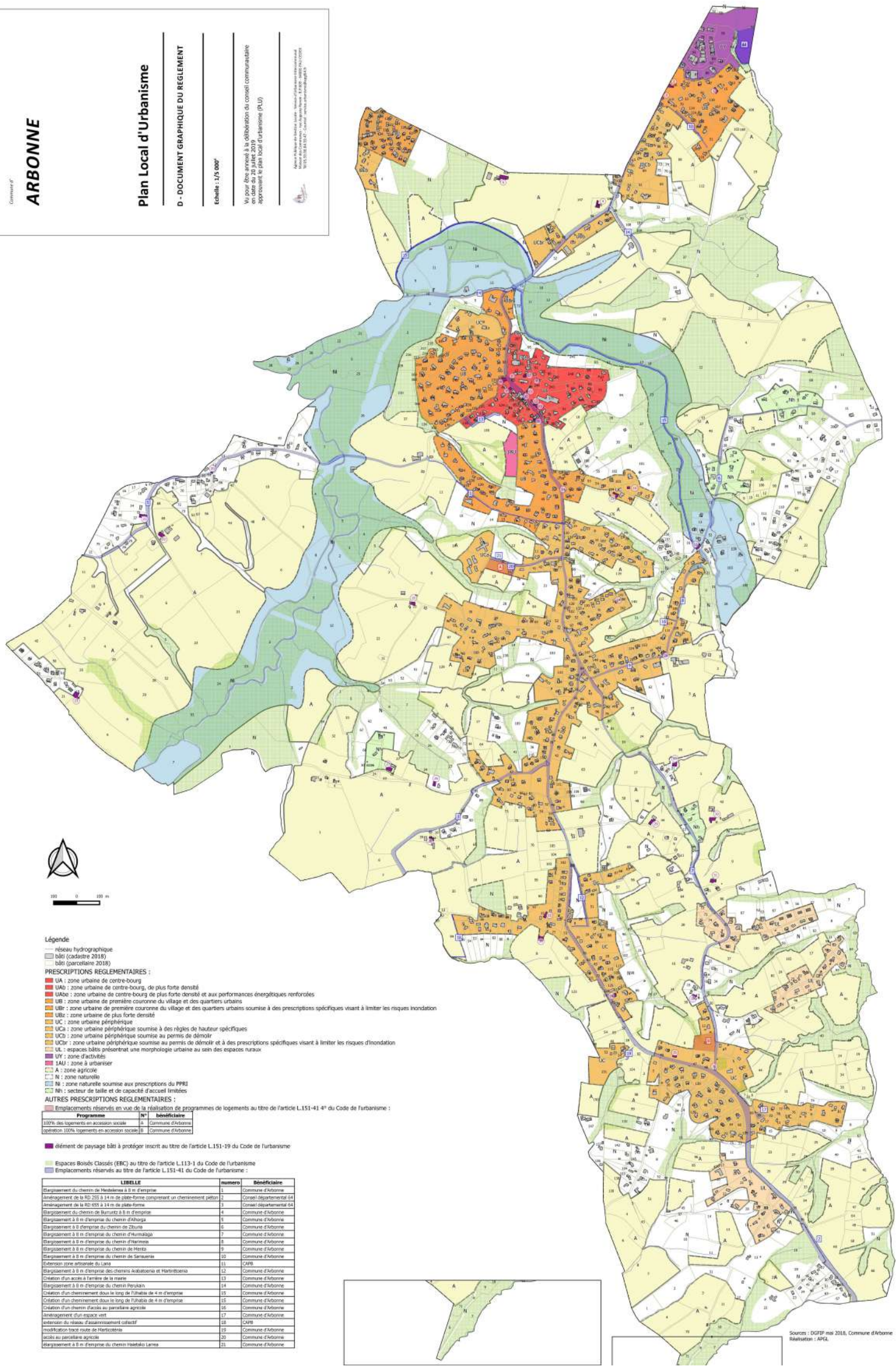
Plan Local d'Urbanisme

D - DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

Echelle : 1/5 000^e

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 20 juillet 2019
approuvant le plan local d'urbanisme (PLU)

Agence nationale de l'énergie - Service d'information et de conseil
Ministère des Communautés - rue Auguste Reyers - B-1050 - 54500 9411-00008
Service des énergies renouvelables - 1050 - 54500 9411-00008



Sources : DGTFP mai 2018, Commune d'Arbonne
Réalisation : APCQ.



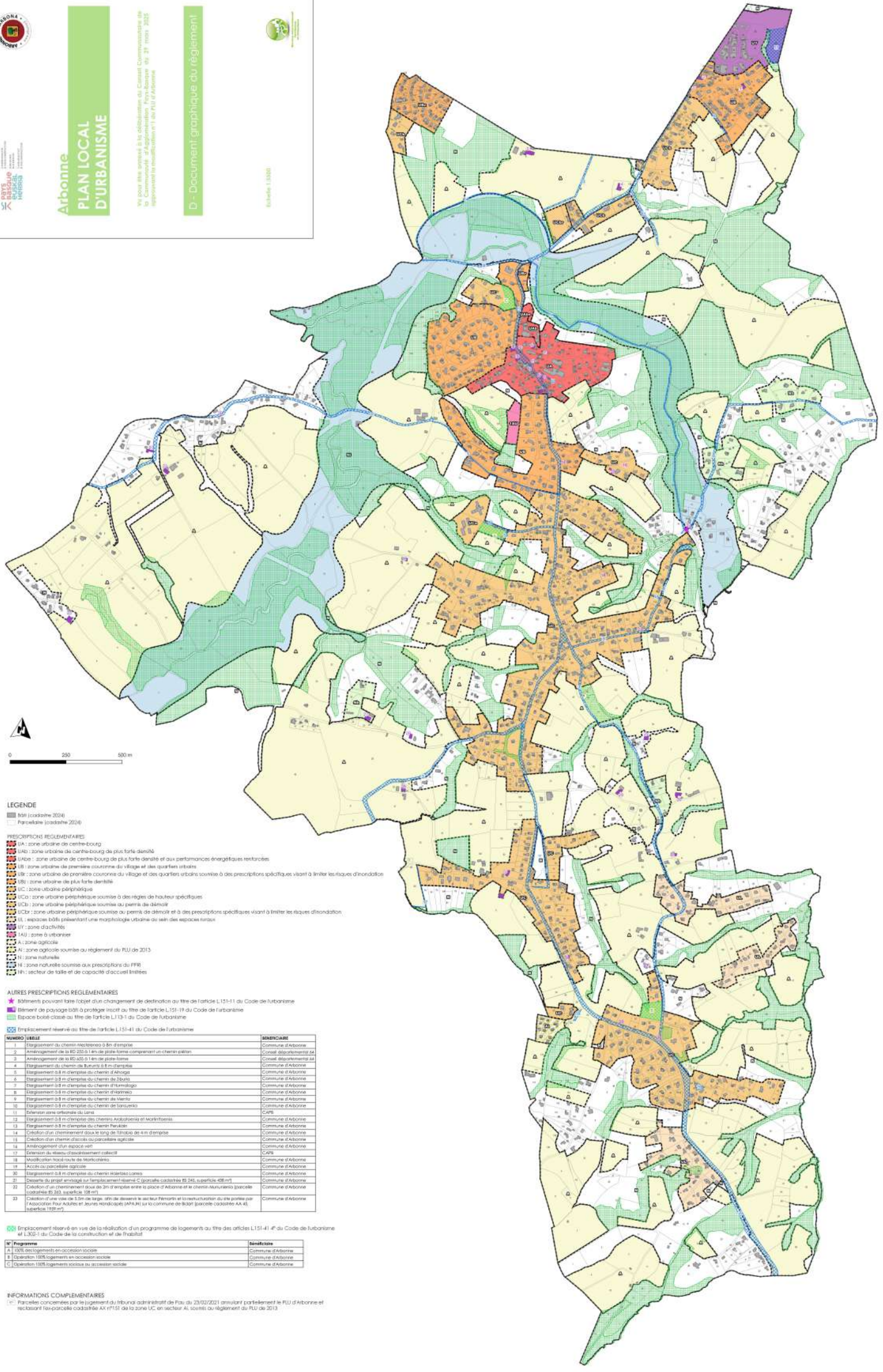
PROJET D'AMÉNAGEMENT
URBAIN

Arbonne PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays-Basque du 28 mars 2022
approuvant le règlement et le PLU d'Arbonne

D - Document graphique du règlement

Arbonne 13000



LEGENDE

■ Bât (cadastre 2024)
■ Parcelle (cadastre 2024)

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

- UA : zone urbaine de centre-bourg
- UAD : zone urbaine de centre-bourg de plus forte densité
- UADe : zone urbaine de centre-bourg de plus forte densité et aux performances énergétiques renforcées
- UB : zone urbaine de première couronne du village et des quartiers urbains
- UBe : zone urbaine de première couronne du village et des quartiers urbains soumise à des prescriptions spécifiques visant à limiter les risques d'inondation
- UBr : zone urbaine de plus forte densité
- UC : zone urbaine périphérique
- UCa : zone urbaine périphérique soumise à des règles de hauteur spécifiques
- UCaE : zone urbaine périphérique soumise à des règles de hauteur spécifiques et aux performances énergétiques renforcées
- UCBr : zone urbaine périphérique soumise à des prescriptions spécifiques visant à limiter les risques d'inondation
- UI : espace bâti présentant une morphologie urbaine au sein des espaces ruraux
- IV : zone d'activités
- IAU : zone à urbaniser
- A : zone agricole
- AN : zone agricole soumise au règlement du PLU de 2013
- N : zone naturelle
- IN : zone naturelle soumise aux prescriptions du PPR
- INr : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées

AUTRES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

- ★ Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme
- Elément de paysage bâti à protéger inscrit au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
- Espace boisé classé au titre de l'article L.151-1 du Code de l'urbanisme
- Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

NUMERO	LIBELLE	INTERCOM
1	Emplacement du chemin Neuf-Basque à 8m d'égout	Commune d'Arbonne
2	Aménagement de la RD 253 à 1m de piste forestière	Commune d'Arbonne
3	Aménagement de la RD 253 à 1m de piste forestière	Commune d'Arbonne
4	Emplacement du chemin de Bureux à 8m d'égout	Commune d'Arbonne
5	Emplacement de 8m d'égout du chemin de Bureux	Commune d'Arbonne
6	Emplacement de 8m d'égout du chemin de Bureux	Commune d'Arbonne
7	Emplacement de 8m d'égout du chemin d'Humaloge	Commune d'Arbonne
8	Emplacement de 8m d'égout du chemin d'Humaloge	Commune d'Arbonne
9	Emplacement de 8m d'égout du chemin de Vieux	Commune d'Arbonne
10	Emplacement de 8m d'égout du chemin de Vieux	Commune d'Arbonne
11	Emplacement de 8m d'égout du chemin de Vieux	Commune d'Arbonne
12	Emplacement de 8m d'égout du chemin de Vieux	Commune d'Arbonne
13	Emplacement de 8m d'égout du chemin de Vieux	Commune d'Arbonne
14	Emplacement de 8m d'égout du chemin de Vieux	Commune d'Arbonne
15	Emplacement de 8m d'égout du chemin de Vieux	Commune d'Arbonne
16	Emplacement de 8m d'égout du chemin de Vieux	Commune d'Arbonne
17	Emplacement de 8m d'égout du chemin de Vieux	Commune d'Arbonne
18	Emplacement de 8m d'égout du chemin de Vieux	Commune d'Arbonne
19	Emplacement de 8m d'égout du chemin de Vieux	Commune d'Arbonne
20	Emplacement de 8m d'égout du chemin de Vieux	Commune d'Arbonne
21	Emplacement de 8m d'égout du chemin de Vieux	Commune d'Arbonne
22	Emplacement de 8m d'égout du chemin de Vieux	Commune d'Arbonne
23	Emplacement de 8m d'égout du chemin de Vieux	Commune d'Arbonne

■ Emplacement réservé en vue de la réalisation d'un programme de logements au titre des articles L.151-41 4° du Code de l'urbanisme et L.302-1 du Code de la construction et de l'habitat

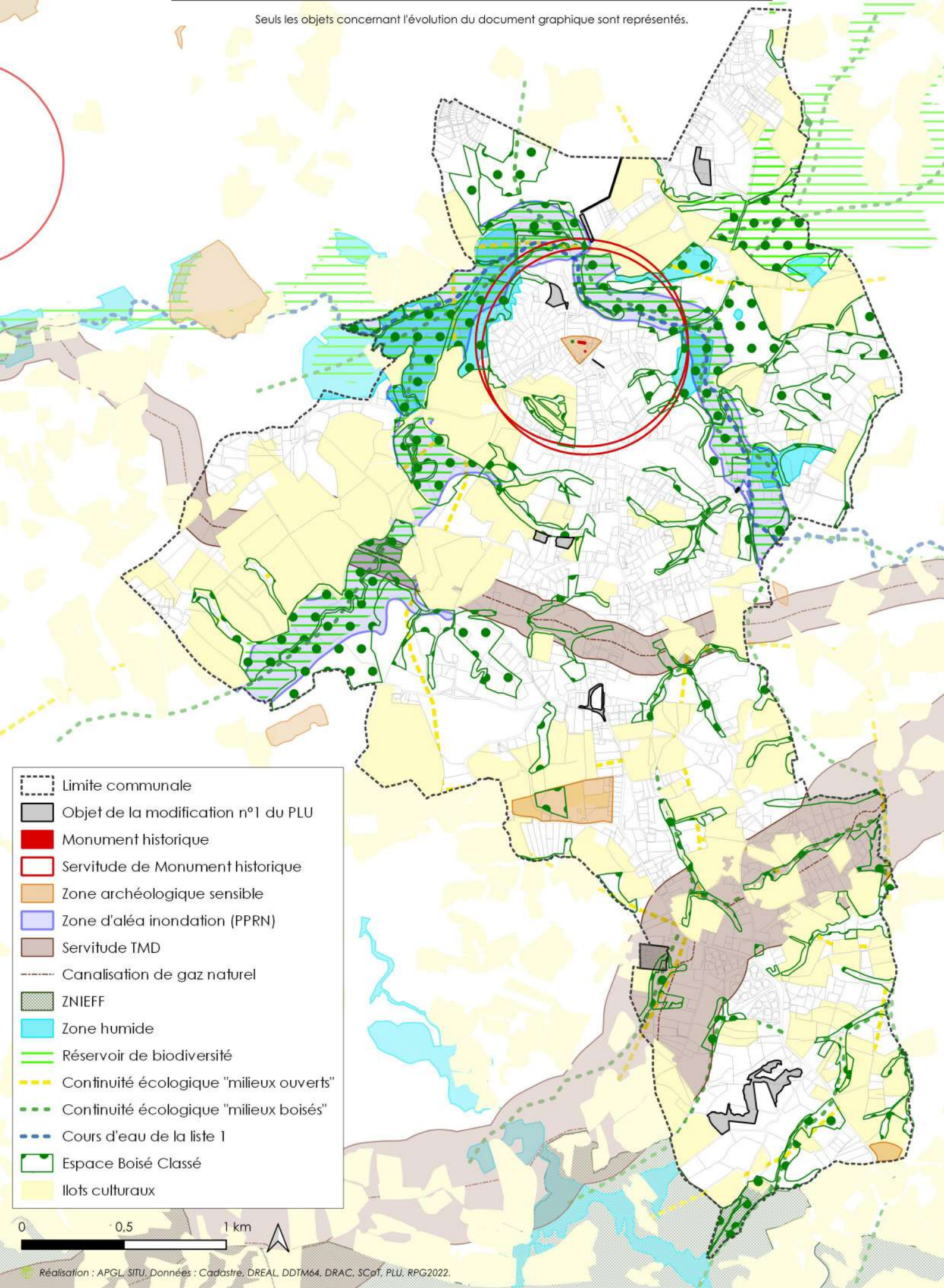
N°	Programme	Intercom
A	100% logements en accession sociale	Commune d'Arbonne
B	50% logements en accession sociale	Commune d'Arbonne
C	100% logements sociaux ou accession sociale	Commune d'Arbonne

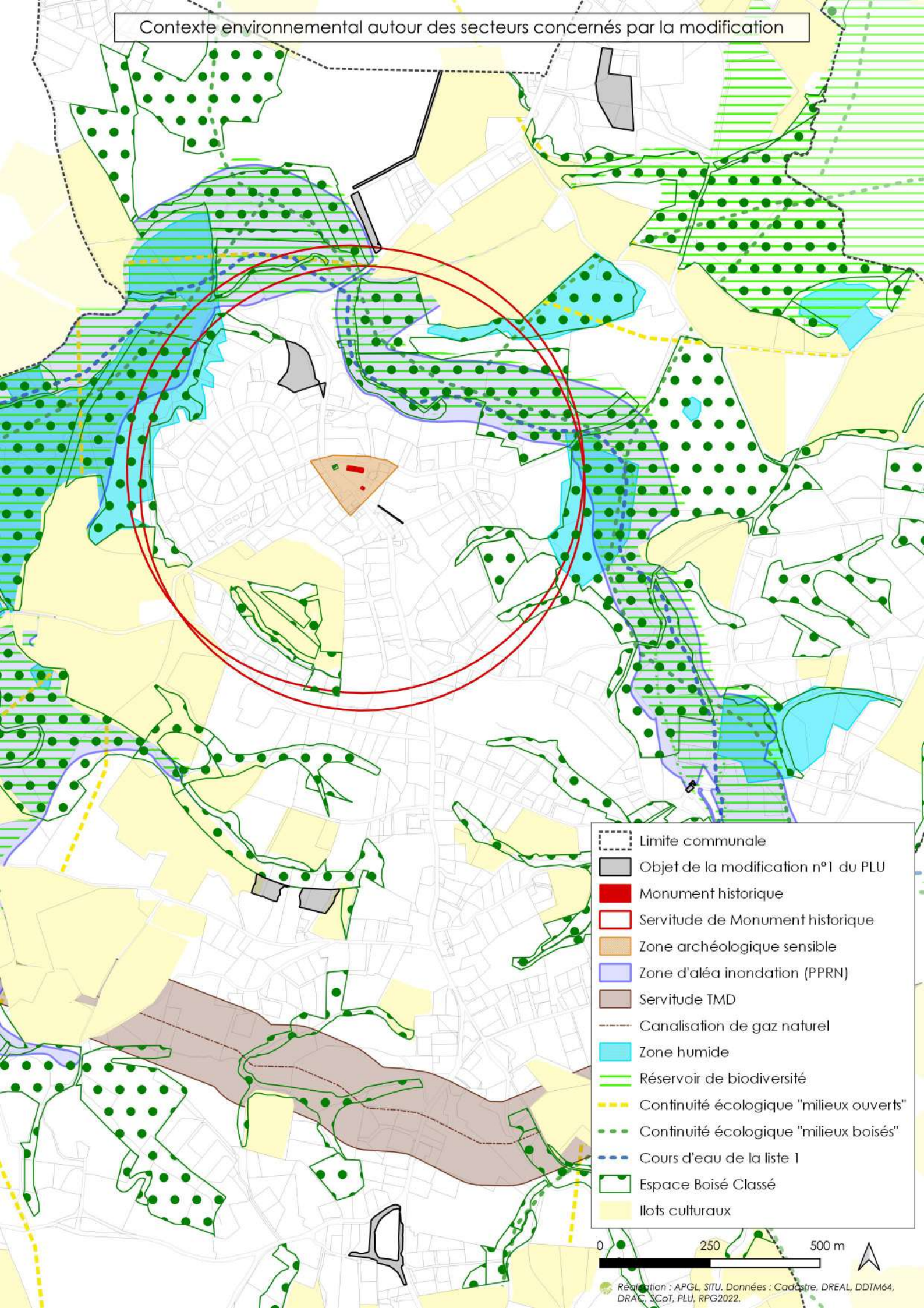
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

■ Parcelles concernées par le règlement du tribunal administratif de Pau du 23/02/2021 annulant partiellement le PLU d'Arbonne et recoupant les parcelles cadastrées AN n°13 de la zone UC, en secteur AN, soumise au règlement du PLU de 2013

Profil environnemental de la commune d'Arbonne

Seuls les objets concernant l'évolution du document graphique sont représentés.



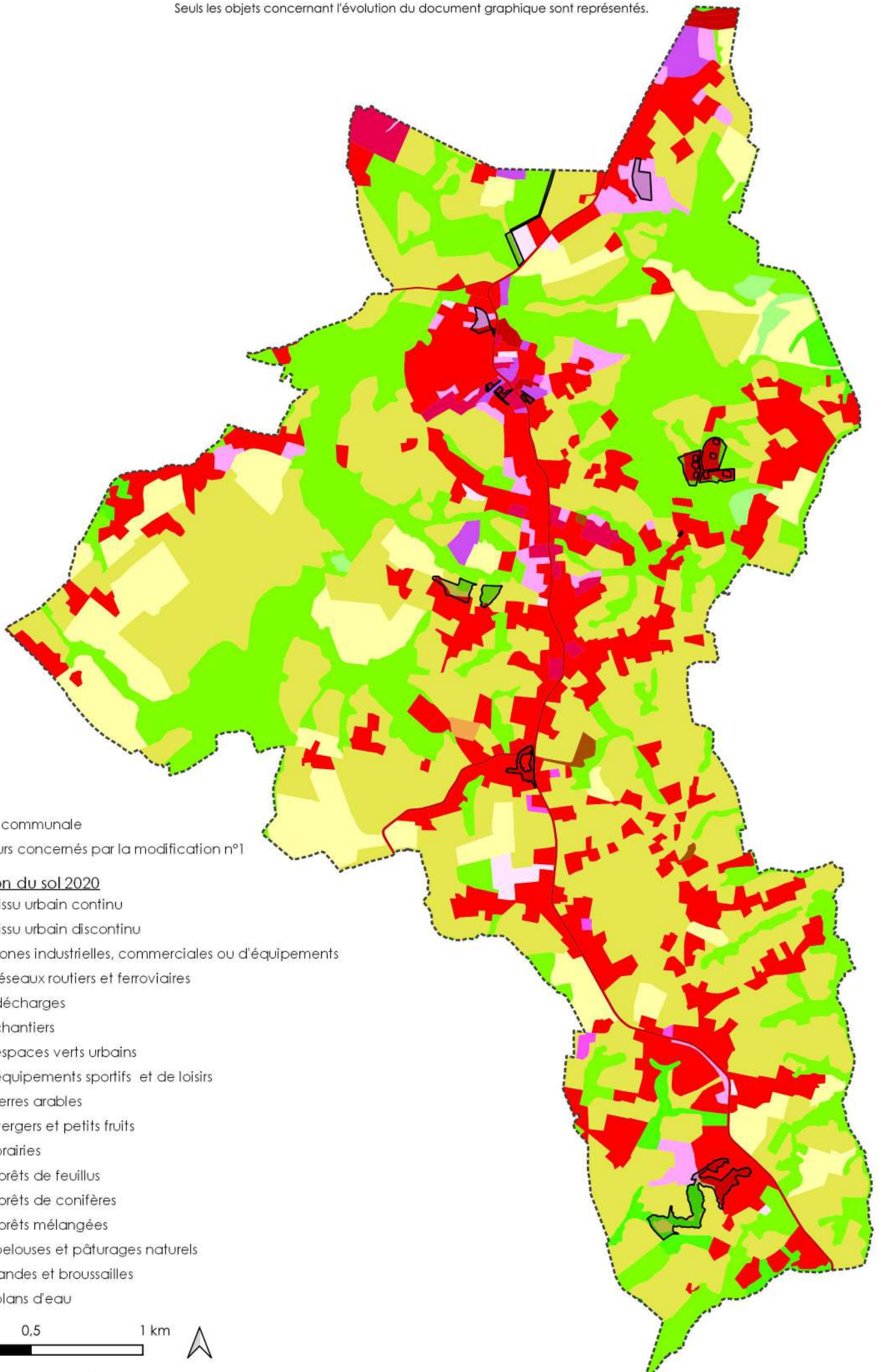


- Limite communale
- Objet de la modification n°1 du PLU
- Monument historique
- Servitude de Monument historique
- Zone archéologique sensible
- Zone d'aléa inondation (PPRN)
- Servitude TMD
- Canalisation de gaz naturel
- Zone humide
- Réservoir de biodiversité
- Continuité écologique "milieux ouverts"
- Continuité écologique "milieux boisés"
- Cours d'eau de la liste 1
- Espace Boisé Classé
- Ilots cultureux

0 250 500 m

Occupation du sol 2020 sur la commune d'Arbonne

Seuls les objets concernant l'évolution du document graphique sont représentés.



Annexe n°1 à la délibération du 29 mars 2025 :
 Approbation de la modification n°1 Plan local d'Urbanisme de la commune d'ARBONNE
 Prise en compte des avis des personnes publiques associées (PPA) & MRAe et observations de la population
 Enquête publique du lundi 28 octobre 2024 à 9h au vendredi 29 novembre 2024 à 12h

1/ Synthèse des observations formulées lors de la consultation des Personnes Publiques Associées, Mission Régionale d'Autorité Environnementale et exposé de leur prise en compte dans le dossier de modification PLU (modifications éventuelles entre dossier soumis à enquête publique et approbation)

Synthèse ou extrait de l'observation / localisation	Réponse de la collectivité	Prise en compte dans le dossier de modification du PLU
Chambre d'agriculture 64 : Avis favorable. Concernant la création de l'emplacement réservé n°28 qui concerne la création d'une voie de 8m de large entre les parcelles agricoles cadastrées AA 0045 et AA 0147 : tout prélèvement de foncier conduisant à des impacts sur les exploitations agricoles devra être indemnisé en conséquence.	Cette précision est prise en compte.	Pas de modification du dossier.
Mme la Maire d'Arbonne : Emplacement réservé n°23 : erreur de matérialisation de l'emplacement réservé dans le dossier de modification : pour pouvoir aménager un accès de 7m de large, l'emplacement réservé doit être étendu sur les parcelles BP 27 et BP 30, la parcelle BP 28 n'étant pas assez large. Proposition de rajouter la voirie du lotissement Iguskiari à l'emprise de l'emplacement réservé.	Pour donner suite aux nombreuses observations issues de l'enquête publique portant sur ce sujet, afin d'envisager la meilleure solution de desserte de la parcelle BP 86, il a été demandé à un bureau d'études VRD de réaliser une étude de faisabilité comparant les 3 solutions de desserte : via l'ER n°13, via l'ER n°23 et via l'ER n°24. Les trois scénarios ont été comparés en termes de faisabilité technique, financière et en fonction du nombre de propriétaires privés impactés. Il en ressort que l'ER n°13 serait très coûteux. L'ER n°23 serait le moins onéreux mais impacterait le plus de propriétaires. Pour un coût légèrement supérieur, l'ER n°24 semble la solution de desserte la moins impactante et la plus facile à mettre en œuvre. Cependant, la parcelle BP 12 étant située en zone UA, le droit de préemption urbain s'applique. La commune fait le choix de supprimer l'ER n°24 et d'utiliser d'autres outils pour maîtriser le foncier nécessaire à la desserte de la parcelle BP 86. L'ER n°23 a été également supprimé. Enfin, l'ER n°13, n'ayant plus d'utilité, a été également supprimé.	La notice de présentation, le règlement écrit et graphique du PLU sont modifiés. La suppression des emplacements réservés a entraîné une nouvelle numérotation.

Syndicat du SCoT : Avis favorable, mais invite la collectivité à : - Relever le taux de logements sociaux exigés dès la réalisation de 4 logements (intégrant les logements préexistants dans le cadre de réhabilitation à partir de logements ou bâtis existants) - Affiner les taux de logements sociaux exigés en fonction de la taille des opérations, de déclenchement de production de logements sociaux -De préciser la répartition entre les différents types de logements sociaux et abordables, en particulier concernant le logement locatif social pour garantir une production minimale de logements en PLAI et en PLUS mais également pour permettre la réalisation de logements libres à coûts maîtrisés. - Mieux justifier en quelle mesure le projet de changement de destination proposé dans la modification est compatible avec les objectifs du SCoT en vigueur et du SCoT en cours d'élaboration, ou à défaut de renoncer à ce changement de destination.	La mention « construction nouvelle ou réhabilitation » a été ajoutée en zone UB et UC (comme en UA). Le PLH Pays Basque 2021-2026 fixe, pour la commune d'Arbonne intégrée à la catégorie des « polarités intermédiaires du rétro-littoral », un objectif de production de 25% de logements sociaux, sur une production annuelle totale de 33 logements. En ce qui concerne la ventilation des produits de logements sociaux, le PLH laisse davantage de souplesse en précisant que la ventilation est à apprécier temporellement, sur la durée totale du PLH, sur l'ensemble des opérations qui seront réalisées (pas par opération) et par typologie territoriale. Inscrire une ventilation par opération pourrait représenter un frein à certains projets comme des programmes visant à créer des places d'hébergement (par exemple pour les jeunes actifs, les retraités ou en hébergement d'urgence) peuvent être financées entièrement en PLAI ou PLS. Cette modification n°1 du PLU vient créer, à proximité immédiate du centre-bourg, un emplacement ER C, réservé 100% à la production de logement social. En abaissant à 4 logements le seuil des opérations concernées par les règles de mixité sociale, tout en laissant davantage de souplesse dans la ventilation par produit, cette modification devrait par ailleurs légèrement faciliter la production de logements sociaux. La prescription d'une part obligatoire de logements sociaux avec une certaine souplesse sur les petites opérations pour le type de financement, et le choix de flécher des emplacements réservés avec des servitudes plus encadrés font que cette modification s'inscrit en comptabilité avec les prescriptions du PLH. De plus, l'avis du 23 juillet de la CAPB au titre de sa compétence PLH indique que le dossier de modification s'inscrit en compatibilité avec les prescriptions du PLH. Le changement de destination sur le moulin de Ziburia s'inscrit sur une volonté de maintien du bâti de qualité architecturale et patrimoniale. Le moulin est un témoin des formes particulières liées à l'histoire du village. En l'absence de changement de destination autorisé, le projet détenu par la commune pour valoriser ce bien ne pourrait se faire et le bâti se dégraderait. Il s'agit d'en faire un lieu de valorisation touristique liée à la valeur patrimoniale du moulin.	Modification de la notice de présentation et du règlement écrit. Pas de modification du dossier.
Syndicat des mobilités : Recommande de rester à la règle initiale du PLU quant au changement de réglementation passant d'un emplacement de stationnement (garage ou aire aménagée) à deux emplacements pour toutes constructions existantes destinées à l'habitat.	Il a été constaté un fort besoin en stationnement organisé sur la commune. En effet, la seule ligne régulière de transports urbains (réseau Txik Txak, ligne 51) desservant la commune ne sera plus active à partir du 01/01/2025 pour passer en transport à la demande. Par ailleurs, sur la commune, le taux de motorisation est très élevé et supérieur à la moyenne nationale, avec plus d'un véhicule par ménage. Le changement de règle d'une à deux places de stationnement par construction existante destinée à l'habitat est cohérente avec les besoins des habitants de la commune. Toutefois, pour répondre favorablement à la demande du Syndicat des mobilités, pour la zone UA, le PLU n'a pas été modifié (l'article UA12 reste avec la règle initiale).	Modification de la notice de présentation et du règlement écrit.

CNPF NA : Avis favorable formulé avec une réserve de modification : l'outil de protection EBC doit être utilisé à bon escient, utilisé de manière trop systématique il peut engendrer des conflits d'usage et constituer un obstacle à certaines opérations de restauration.	Il a été décidé, pour donner suite aux remarques formulées par le CNPF et lors de l'enquête publique, de diminuer l'EBC sur le secteur Peitaenea : l'EBC a été supprimé sur la zone UC et A. Pour l'EBC RD 255-RD 655, l'EBC a été réduit afin de ne pas réduire la constructibilité de la parcelle BA 115, il concerner ainsi uniquement la haie qui borde son chemin privé de desserte. De même il ne concerne sur les parcelles BA 50, BA 130 et BA 132 uniquement les espaces déjà plantés constituant principalement des haies.	Modification de la notice de présentation, du règlement écrit et du règlement graphique du PLU.
Préfet des Pyrénées Atlantiques : L'État formule plusieurs remarques : -Nécessité de clarifier l'articulation entre les dispositions en matière de mixité sociale « pour toute opération de 4 logements et plus » et la disposition introduite concernant « les opérations d'aménagement comprenant 4 lots et terrains ou plus », car les PTZ et PAS ne sont pas considérés comme des logements sociaux. -Nécessité de justifier pourquoi la règle en matière de mixité sociale ne s'applique qu'aux opérations de constructions nouvelles ou réhabilitations en zone UA et pas également aux zones UB et UC. -Suite au jugement du TA de Pau et confirmé par la CA de Bordeaux, le classement de la parcelle AX n°151 en UC est inopérant, l'État considère opportun de réintégrer le classement antérieur (en A) dans le règlement graphique. -Concernant l'interdiction des commerces en zone UB, nécessité d'ajouter les commerces à la listes des occupations et utilisations du sol interdites à l'article UB1. La mention retirée à l'article UB2 n'est pas suffisante.	Il s'agit d'une précision apportée pour bien intégrer les opérations d'aménagement de type lotissement aux exigences de création de logements accessibles (à minima 25%). Les financements en PTZ et PAS, même s'ils ne sont pas considérés comme logements sociaux, participent à rendre l'accès à la propriété plus facile pour des ménages modestes. Le PLU, avec les emplacements réservés et les servitudes en zone urbaine sur les constructions et réhabilitations de bâtiments exigent et participent à la création de logements sociaux par ailleurs. La mention « construction nouvelle ou réhabilitation » a été ajoutée en zone UB et UC (comme en UA). Une information sur le statut de la parcelle AX n°151 a été ajoutée au sein de la notice de présentation pour l'information du public. Un sous-secteur Ai a spécialement été créé dans le règlement écrit et graphique afin de bien identifier la spécificité de cette zone, régie temporairement par l'ancien PLU de 2013. Le PLUi Littoral Labourd Ouest, prescrit le 9 décembre 2023, viendra reclasser cette parcelle. Cela a été ajouté à l'article UB1.	Modification de la notice de présentation, du règlement écrit et graphique du PLU.

2/ Synthèse des observations formulées par le Commissaire enquêteur dans son PV de synthèse et exposé de leur prise en compte dans le dossier de modification PLU (modifications éventuelles entre dossier soumis à enquête publique et approbation) :

Observations	Réponse de la collectivité	Prise en compte dans le dossier de modification du PLU
Sur l'emplacement réservé 26 - parcelle AA 44 : au bénéfice de la commune La commune est propriétaire de la parcelle A44, il n'y a donc pas lieu de créer un ER. Pour la protection de l'alignement de platanes, un EBC pourrait être créé pour conforter la protection des alignements d'arbres prévue par l'article L.350-3 du code de l'environnement et renforcée par la Loi 3DS du 21 février 2022.	Effectivement la création d'un emplacement réservé n'est pas l'outil adapté pour protéger l'alignement d'arbres. A la place, la collectivité a créé un espace boisé classé (EBC) sur l'emprise des alignements de platanes de part et d'autre de la voirie.	Modification de la notice de présentation et du règlement graphique.
Sur l'emplacement réservé 28 – parcelle AA 45 : au bénéfice de la commune : Il n'y a pas d'intérêt général pour la commune d'Arbonne de créer l'E.R. sur la parcelle AA 45, zonée A appartenant à l'association à l'origine d'un futur projet sur la commune de Bidart. La voirie existante chemin de Pe ST Martin goudronnée et bordée de trottoirs doit être utilisé en priorité pour ne pas porter atteinte aux terres agricoles Si cet ER est maintenu, il doit être mis au bénéfice de la CAPB.	L'emplacement réservé n°28 est maintenu mais sa largeur est fortement diminuée, passant de 8m à 5,5m. La réduction de la largeur de la voie réduit considérablement l'impact sur la zone agricole. Le propriétaire de cette zone agricole est l'association APAJH. La future voie passera à proximité d'arbres fruitiers existants qui seront très peu impactés par ce nouveau tracé réduit (cf. 3.2 de la pièce B. Rapport de présentation). Cette voie permettra également d'obtenir une meilleure desserte pour l'exploitation agricole permettant de faciliter l'entretien des arbres et la récolte. Enfin, la future voie créée permettra de fluidifier la desserte du secteur Pémartin situé à Bidart. La création d'un accès indépendant à l'accès existant desservant le centre médico-social (adultes et jeunes handicapés) est indispensable compte tenu des publics différents accueillis. Il n'est pas envisageable de mutualiser la voie d'accès entre le public du centre et les futurs riverains. Ainsi, l'utilisation de la voie actuelle obligerait le porteur de projet à créer une nouvelle voie traversant une zone dont l'intérêt écologique a été démontré dans un diagnostic écologique sommaire réalisé par un bureau d'études spécialisé. Une desserte alternative par Bidart a été proposée par le public, l'opposition municipale et le commissaire enquêteur. Celle-ci a bien été étudiée. La route proposée traverse des haies, des arbres et passe au milieu de prairies. Cette solution alternative est ainsi bien plus dommageable pour l'environnement que l'ER n°28. La desserte via Arbonne constitue, en partie, un chemin agricole déjà existant (visible sur les vues satellite). La consommation de terres agricoles exploitées est quasi nulle puisque la voie passe en limite de zone cultivée. Seuls quelques arbres fruitiers sont touchés. (cf. 3.2 de la pièce B. Rapport de présentation). La future voie ne sera pas rétrocédée à la CAPB, il n'y a pas donc pas lieu de mettre l'ER au bénéfice de la CAPB. De plus, les communes d'Arbonne et de Bidart, toutes les deux parties prenantes, modifient leur PLU pour la réalisation du projet de l'APAJH. Les deux communes étant d'accord sur le projet, le bénéficiaire de l'ER peut rester la commune d'Arbonne. De plus, concernant l'intérêt général, le projet de 70 logements porté par l'APAJH vise la réalisation de 70% de logements sociaux, le restant étant constitué pour moitié de logements en accession à prix maîtrisé.	Pas de modification du dossier.

	Enfin, le SCoT a rendu un avis favorable sur le projet, en prenant en compte le fait que l'accès se ferait par la commune d'Arbonne. Il invite les deux communes concernées par le projet, à savoir Bidart et Arbonne, à mener une réflexion sur l'aménagement des espaces publics et des voies d'accès entre le projet et notamment la centralité d'Arbonne du fait de sa proximité, afin de favoriser les mobilités actives.	
--	--	--

Sur les emplacements réservés n° C, D, E et F délimitent des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements ... : la justification présente dans le RP n'a pas été reportée dans les adaptations du règlement écrit du sous-dossier C L'article R.151-38 du C.U. stipule que les emplacements réservés pour des programmes de logements doivent figurer aux documents graphiques du règlement (plans de zonage) au sein desquels la nature des programmes de logement doit être précisée. Par ailleurs, l'emplacement réservé doit correspondre à un véritable projet et à un véritable besoin. Il ne semble pas que ces précisions soient mentionnées dans le projet présenté à l'enquête publique. En conséquence, vous voudrez bien démontrer l'existence d'un projet réel d'aménagement ; d'une part, pour les ER E, F, 22, 23 et 24 ; d'autre part, pour les ER D et 27, et enfin pour les ER C et 25 ; et en justifier.	Pour donner suite à l'enquête publique et à la communication avec les habitants, les scénarios d'aménagement envisagés par la commune amènent à supprimer les ER D, E, F et n° 22. D'autres outils comme le droit de préemption urbain ou le règlement de la zone UA permettent de pouvoir avoir une maîtrise du devenir de ces parcelles. De plus, il est vrai qu'à ce jour aucun véritable projet n'est établi sur ces secteurs. Afin d'envisager la meilleure solution de desserte de la parcelle BP 86, il a été demandé à un bureau d'études VRD de réaliser une étude de faisabilité comparant les 3 solutions de desserte : via l'ER n°13, via l'ER n°23 et via l'ER n°24. Les trois scénarios ont été comparés en termes de faisabilité technique, financière et en fonction du nombre de propriétaires privés impactés. Il en ressort que l'ER 13 serait très coûteux. L'ER n°23 serait le moins onéreux mais impacterait le plus de propriétaires. Pour un coût légèrement supérieur, l'ER n°24 semble la solution de desserte la moins impactante et la plus facile à mettre en œuvre. Cependant, la parcelle BP 12 étant située en zone UA, le droit de préemption urbain s'applique. La commune fait le choix de supprimer l'ER n°24 et d'utiliser d'autres outils pour maîtriser le foncier nécessaire à la desserte de la parcelle BP 86. L'ER n°23 a été également supprimé. Enfin, l'ER n° 13, n'ayant plus d'utilité, a été également supprimé. L'emplacement réservé n°27 est maintenu car il répond à un véritable besoin de création d'un cheminement doux de desserte du centre-bourg et de ses commerces. Les déplacements des piétons sont à pacifier dans le centre notamment en raison de la traversée de la départementale. Un projet de cheminement est porté par la commune sur cet emplacement. L'ER C et du n°25 (liés) sont également maintenus. Ceux-ci visent à répondre aux objectifs fixés par le PLH de la CAPB en termes de production de logements sociaux en prévoyant la réalisation d'une opération immobilière, et à assurer la bonne desserte de celle-ci par la mise aux normes et la sécurisation de la voirie. La commune d'Arbonne est identifiée par le PLH comme « polarité intermédiaire du Labourd / rétro-littoral » : elle a donc un objectif de production de logements sociaux de 25%. Cet objectif répond à un véritable besoin d'intérêt général, au regard de la très forte demande locale et de la forte hausse des prix de l'immobilier que connaît le Pays Basque. Le respect des objectifs fixés par le PLH dépend en partie de la réalisation de projet : contrairement aux chiffres annoncés par le Commissaire enquêteur, la commune connaît un retard de production important de logements sociaux. Le taux de logements sociaux n'est encore que de 7% contre les 25% à atteindre fixés par le PLH. Enfin, la collectivité est en mesure de justifier de l'existence d'un projet sur ces emplacements réservés, des études menées par un bailleur social ont déjà été initiées.	Modification de la notice de présentation et du règlement graphique.
--	--	--

	En outre, le territoire connaît des enjeux et des besoins de sobriété foncière, de réduction de la consommation d’espaces naturels et agricoles et de lutte contre l’artificialisation des sols. Aussi la collectivité ambitionne-t-elle de produire des logements sociaux en densification des espaces déjà urbanisés. Au regard des disponibilités foncières sur la commune, le site de l’ER C apparaît comme tout indiqué, en centre bourg, pour accueillir une opération immobilière de la sorte. Un des projets envisagés prévoit la production de 3 bâtiments de 6 logements sociaux chacun. L’emplacement réservé correspond à environ 4500m² sur les 9657 m² de la parcelle soit 46%. Il est rare de trouver un tel foncier en centre bourg. Il n’y a aucun impact sur les deux anciennes maisons Etxartea et Predonia qui ont été réhabilitées et qui doivent être protégées.	
Sur l’emplacement réservé 25 – parcelle BS 245 au bénéfice de la commune pour l’amélioration de la sécurité routière autour du giratoire : L’emprise (438m²) de cet ER figurant au RP n’est pas reporté sur les tableaux des règlements graphiques, et écrits du document C. Le libellé de cet ER ne correspond pas à sa destination. Sur la création d’espaces boisés classés sur des parcelles agricoles : La création d’EBC sur parcelles agricoles zonées A semblent incongrue sauf s’il s’agit d’arbres remarquables isolés. Ici on assiste à une systématisation de l’EBC sur des parcelles agricoles. Cela remet en cause le classement initial de ces parcelles agricoles, classées A lors de la révision du PLU en 2019 (elles avaient été reconnues avoir un potentiel agronomique non négligeable). Cette création d’EBC sur des parcelles en zone A est à proscrire d’autant qu’elle entre en contradiction avec le PADD qui prône au point 5 des fondements de la stratégie d’organisation et de développement du territoire :« un projet agricole communal » <u>A l’étude affinée du dossier suite aux réclamations</u> : - secteur du premier quartier concerné est situé au croisement de la RD 255 (Route de Saint-Pée) et de la RD 655 (Route d’Ahetze). Le figuratif d’EBC déborde sur l’ER 3 rendant impossible l’élargissement de la chaussée (RD 655), tout comme il se superpose avec le chemin de Kanpaina dans sa partie sud-est. Il déborde sur la parcelle BA 115 non mentionnée au RP, dans lequel Il est mentionné que l’EBC couvre 770m sur les parcelles BA 50, BA 130 et BA 132. Il n’est pas précisé la superficie de l’EBC parcelle par parcelle. Cet EBC ne peut être considéré une coulée verte nécessaire aux continuités écologiques.	Effectivement le libellé de l’ER n°25 comporte une erreur. Son libellé a été modifié par : « desserte du projet envisagé sur l’emplacement réservé ». Cet emplacement réservé permet d’anticiper la mise aux normes, la sécurisation et la pacification de la voirie et servira, de fait, à assurer la desserte du projet envisagé sur l’emplacement C. L’emprise de tous les emplacements réservés créés dans le cadre de la modification du PLU a été ajoutée au rapport de présentation de la procédure à la demande du commissaire enquêteur afin d’améliorer la lisibilité du dossier au public, tandis qu’il a été convenu d’intégrer cette information aux pièces modifiées suite à l’enquête publique. Les espaces boisés classés projetés sur des parcelles agricoles zonées A seront réduits, afin de se limiter aux zones naturelles (bien qu’il s’agisse d’espaces boisés localisés en zone A). Cela représente une réduction de 0,39 ha. L’EBC envisagé au niveau du chemin de Peitaenea est aussi réduit pour ne plus classer les parcelles ou parties de parcelles zonées UC au titre de l’article L.113-1. Cela représente une réduction de 0,66 ha. L’EBC envisagé au croisement de la RD 255 (route de Saint-Pée) et de la RD 655 (route d’Ahetze) est aussi réduit afin de répondre aux demandes des habitants : les zones tampons autour des habitants sont élargies afin de ne pas bloquer les divers projets évoqués. L’EBC est cependant maintenu, afin de répondre à plusieurs enjeux de continuités écologiques et d’urbanisme, comme évoqué dans le rapport de présentation, et pour la mise en œuvre du PADD. Cela représente une réduction de 0,32 ha. Concrètement, l’EBC est réduit afin de ne pas réduire la constructibilité de la parcelle BA 115, il concernera ainsi uniquement la haie qui borde son chemin privé de desserte. De même il ne concernera sur les parcelles BA 50, BA 130 et BA 132 uniquement les espaces déjà plantés constituant principalement des haies.	Modification de la notice de présentation et du règlement graphique. Modification de la notice de présentation et du règlement graphique.

Sur la réintégration de la parcelle AX 151 dans sa situation antérieure (celle du PLU antérieur qui était un zonage agricole A) : Par arrêt du 3 octobre 2023 la CAA BORDEAUX a confirmé le jugement du TA de PAU du 23 février 2021, réintégrant la parcelle AX 151 dans sa situation antérieure à celle du PLU attaqué. Dans le PLU antérieur, cette parcelle était en zone A. Entre l'adoption du PLU d'Arbonne et la décision du TA PAU, la parcelle AX 151 classée en zone UC a fait l'objet d'une division constituant pour partie un lotissement comprenant 11 lots, de la voirie et des équipements et la parcelle AX 171 partiellement couverte par un EBC. Tous les lots sont actuellement construits, mais la parcelle AX171 ne l'est pas. L'arrêt de la CAA BORDEAUX doit être exécuté même si ladite parcelle n'a plus d'existence physique. Son périmètre est toujours visible. Le Conseil d'État (<i>CE, 5^{et} 6^e ch. Réunies -16 juillet 2021, n° 437562</i>) est venu clarifier l'évolution d'un plan local d'urbanisme à la suite de l'annulation partielle de celui-ci. Cet arrêt marque l'obligation pour les communes de prendre de nouvelles dispositions. Et ce sans attendre une injonction. <u>Sur le fond de cette évolution</u>, il a affirmé l'obligation d'élaborer de nouvelles dispositions en précisant l'articulation des articles L. 153-7, L. 600- 12et L. 174-6 du Code de l'urbanisme. <u>Sur la forme de cette évolution</u>, il a affirmé l'obligation de mettre en œuvre la décision de justice en passant par une procédure de révision ou de modification du plan. Les services de l'État vous ayant enjoint dans leur avis PPA relatif à la procédure de modification n°1 du PLU d'Arbonne, il ne vous reste plus qu'à vous exécuter, en modifiant le zonage de l'ex parcelle AX 151 pour le faire correspondre à celui du PLU antérieur et donc de classer cette parcelle en Ai et de créer une zone Ai dans le règlement de la zone A actuellement opposable et d'intégrer le règlement de la zone A du PLU de 2013 pour réglementer la zone Ai créée. <i>Une telle modification est compatible avec l'article L.153-41 -3^odu code de l'urbanisme et n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.153-31 de ce même code.</i> <i>Vous serez alors, en cohérence, avec votre délibération du 19 juin 2021 par laquelle vous avez réinstaurer le périmètre de droit de préemption urbain sur la commune d'Arbonne, en prenant en compte le jugement du TA de PAU du 23/02/2021 et en sortant l'ex-parcelle AX 151 du périmètre de DPU. Et avec la prescription de la modification n°2 du PLU de SAINT JEAN LUZ que vous avez prise pour tenir compte du jugement ayant annuler partiellement le PLU de cette commune.</i> La carte du périmètre de droit de préemption urbain (page 236 du Rapport de présentation du PLU 2019) doit être modifiée pour tenir compte de la délibération du 19 juin 2021 susmentionné.	Une information sur le statut de la parcelle AX n°151 a été ajoutée au sein de la notice de présentation pour l'information du public. Un sous-secteur Ai a spécialement été créé dans le règlement écrit et graphique afin de bien identifier la spécificité de cette zone, régie temporairement par l'ancien PLU de 2013. Le PLUi Littoral Labourd Ouest, prescrit le 9 décembre 2023, viendra reclasser cette parcelle. Le PLUi Littoral Labourd Ouest, prescrit le 9 décembre 2023, viendra par la suite reclasser cette parcelle. Suite à ce jugement, la carte du périmètre du droit de préemption urbain a bien été modifiée par délibération du Conseil communautaire du 19 juin 2021.	Modification de la notice de présentation et du règlement graphique.
---	---	---

Les tableaux des emplacements réservés, les ER 11, 13, 16, 17, 18, 19 et 20 ne comportent pas d'emprise. Ces erreurs ne peuvent pas être considérées comme des erreurs matérielles, elles ne peuvent être corrigées.	Dont acte.	Modification de la notice de présentation.
Légendage du règlement graphique incomplet : les éléments du bâti ayant une valeur patrimoniale sont positionnés et matérialisés par une coloration violette et des chiffres cerclés en violet. Ce sont ce cerclage et ce chiffrage qui ne sont pas explicités pour les non-initiés. Il faut d'ailleurs se reporter au rapport de présentation initial du PLU page 229 à 235 pour connaître la liste de 39 bâtis patrimoniaux. Il y aurait lieu de compléter le légendage.	La légende du règlement graphique a été complétée.	Modification du règlement graphique.
Discordance entre les objets figurant dans la décision d'engagement de de la modification n°1 du PLU d'Arbonne et ceux figurant dans le rapport de présentation du dossier mis à l'enquête publique : (La décision étant publique, en modifier les objets relève du défaut d'information du public surtout lorsque ces modifications portent atteinte au droit à construire quand bien même le « notamment » couvrirait toutes les modifications opportunistes, pouvant couvrir les refus de permis d'urbanisme) Ces évolutions pourront notamment porter sur tout ou partie des objets suivants : - Intégrer les dispositions du SDEP (Schéma Directeur des Eaux Pluviales) dans le règlement du PLU pour éviter toute discordance entre les deux documents ; - Faire évoluer le zonage de certaines zones sans ouverture à l'urbanisation : - L'école et le Biltoki : UA vers UE ; (objet non mis en œuvre) - Suppression d'un STECAL obsolète (Ziburia) ; (pas de suppression mais instauration protection L.151-23 du C.U.) - Basculer des portions foncières de la zone UC et UCb en zone N pour réduire l'artificialisation ; (objet mis en œuvre) - Créer des Espaces Boisés sur 3 secteurs (objet non prévu par l'arrêté, bien vouloir fournir copie de la demande datée de la mairie d'Arbonne concomitance avec une décision de refus de permis d'urbanisme) - Ajouter des emplacements réservés notamment pour la construction de la nouvelle école (non mis en œuvre), pour créer ou élargir des voies et pour créer des logements sociaux ; - Autoriser le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles aujourd'hui plus occupés et possédant un intérêt patrimonial ; (mise en œuvre pour un seul bâtiment ancien moulin de Ziburia) - Créer une OAP sur une emprise foncière importante urbanisable afin de maîtriser l'aménagement et la programmation du futur projet ; (objet non mis en œuvre) - Clarifier certaines dispositions du règlement suite à des erreurs/difficultés d'appréciation à l'instruction (objet mis en œuvre partiellement)	La décision d'engagement de la modification n°1 du PLU d'Arbonne a été signée le 17/01/2023, elle évoque une liste non exhaustive des objets de la modification n°1, permettant de laisser une marge pour approfondir les points selon les besoins. L'article L153-37 du code de l'urbanisme ne précise pas que l'acte d'engagement doit mentionner précisément les objets de la modification. Le dossier de modification n°1, soumis aux Personnes Publiques Associées et à l'enquête publique, présente et justifie l'ensemble des objets de la modification. Par ailleurs il précise également que ces objets sont conformes à une procédure de modification.	Pas de modification.

STECAL de ZUBIRIA Sud où nous sommes transportés pour constater l'état des végétations du secteur à la demande d'un intervenant : nous avons constaté qu'il s'agissait d'un secteur particulièrement humide avec un relief tourmenté, qu'une construction de gros bâtisse était en phase finale, parcelle 96, le terrain autour était à travailler pour lui rendre un aspect de jardin agrément. Sur la parcelle 31 voisine classée A, complantée de pins maritimes d'une bonne vingtaine années, je trouvais apposer un panneau de permis de construire. Il n'y a qu'à ARBONNE que des permis de construire sont délivrés en zone A pour des bâtiments qui ne seront pas le siège d'une exploitation agricole ? Peut-on me renseigner.	Pour donner suite à l'enquête publique, il a été décidé de supprimer la protection L.151-23 sur le secteur Nh quartier de Ziburia. Cet objet de la modification est supprimé. En effet, après réflexion, le Schéma Directeur des Eaux Pluviales avec son exigence de 95% de pleine terre en zone Nh protège d'ores et déjà cette zone. Concernant le permis de construire, cette remarque ne concerne pas la procédure de modification n°1 du PLU. Nous pouvons vous délivrer cependant des informations : <u>Historique PC SIROT AI 0031 :</u> PC 64 035 19B0046 déposé le 12/12/2019, délivré tacitement le 29/05/2020. Le PLU de 2013 validé par jugement de 2015 classe alors une partie de la parcelle Nh, l'autre est A. Le PLU actuel du 14/12/2019 classe toute la parcelle en A. <i>Avant cela : 2 CU, CU 19B008 et 19B0009 autorisent le détachement de 2 lots à bâtir sur la parcelle classée Nh le 28/03/2019 (mais les travaux autorisés n'ont pas été repris dans le PC)</i> L'arrêté autorisant le PC 19B0046 fait l'objet d'un contentieux. Recours gracieux avec rejet implicite Requête TA du 18/11/2020, jugement 12/4/2022 qui ne remet pas en cause la validité du PC Saisine du 15/06/2022 du CE statuant en contentieux et non admission des conclusions dirigées contre le jugement attaqué en tant qu'il rejette la requête de M. et Mme VERDET et autres le 3/10/2023. <u>Délai validité PC :</u> Date délivrance : 29/5/2020 Requête TA : 18/11/2020 le délai a commencé à courir sur 6 mois moins 11j Il restait donc 30 mois et 11j Décision le 3/10/2023 validité : + 30 mois et 11 jours à partir du 3/10/23. Pc vient d'être transféré : Arrêté autorisant le transfert PC 19B0046_T01 le 22/10/2024	Modification de la notice de présentation et du règlement écrit.
--	--	---

3/ Synthèse des observations formulées par le public durant l'enquête publique et exposé de leur prise en compte dans le dossier de modification PLU (modifications éventuelles entre dossier soumis à enquête publique et approbation).

NB : Le résumé des contributions a été repris du PV de synthèse du Commissaire enquêteur.

Contributions	Réponse de la collectivité	Prise en compte dans le dossier de modification du PLU
OPPOSITION A L'INSTAURATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS C, D, E, F, 22, 23, 24, 25 et 27		
M. Jean Jacques ARNOPOULOS (V1 - WEB 20), propriétaire de la parcelle BS 245, objet du projet d'emplacement réservé n°25 pour 438 m² afin d'« <i>améliorer la sécurité routière autour du giratoire route de Saint Pée</i> », est opposé au projet arguant une moins-value de son bien. Mme ARNOPOULOS, mère du propriétaire (RIE 7) conteste ce nouvel emplacement réservé, on leur a déjà pris du terrain pour faire le giratoire. On n'entretient pas leur chemin mais on fait 7kms de trottoir.	Cet emplacement réservé permet d'anticiper la mise aux normes, la sécurisation et la pacification de la voirie et servira, de fait, à assurer la desserte du projet envisagé sur l'emplacement C. Son libellé a été modifié par : « desserte du projet envisagé sur l'emplacement réservé ».	Modification de la notice de présentation et du règlement graphique.
M. Christian TENET (V2- L9) et Mme Marie ARRABIT (V3-L9) propriétaires de l'emprise des projets d'emplacements réservés F et 24 sont opposés au projet si leur bien n'est pas acquis au prix du marché.	L'emplacement réservé n°F n'est pas maintenu par la collectivité, idem pour l'emplacement l'ER n°24. Pour donner suite à l'enquête publique et à la communication avec les habitants, les scénarios d'aménagement envisagés par la commune amènent à supprimer les ER D, E, F et n° 22. D'autres outils comme le droit de préemption urbain ou le règlement de la zone UA permettent de pouvoir avoir une maîtrise du devenir de ces parcelles. De plus, il est vrai qu'à ce jour aucun véritable projet n'est établi sur ces secteurs. Afin d'envisager la meilleure solution de desserte de la parcelle BP 86, il a été demandé à un bureau d'études VRD de réaliser une étude de faisabilité comparant les 3 solutions de desserte : via l'ER n°13, via l'ER n°23 et via l'ER n°24. Les trois scénarios ont été comparés en termes de faisabilité technique, financière et en fonction du nombre de propriétaires privés impactés. Il en ressort que l'ER n°13 serait très coûteux. L'ER n°23 serait le moins onéreux mais impacterait le plus de propriétaires. Pour un coût légèrement supérieur, l'ER n°24 semble la solution de desserte la moins impactante et la plus facile à mettre en œuvre. Cependant, la parcelle BP 12 étant située en zone UA, le droit de préemption urbain s'applique. La commune fait le choix de supprimer l'ER n°24 et d'utiliser d'autres outils pour maîtriser le foncier nécessaire à la desserte de la parcelle BP 86. L'ER n°23 a été également supprimé. Enfin, l'ER n°13, n'ayant plus d'utilité, a été également supprimé.	Modification de la notice de présentation et du règlement graphique.
Mme PORTERET, Véronique (V4) et RIE 13, président du syndicat des copropriétaires de la résidence HERRI ATEA à proximité des ER 26 et 28 intervient au sujet de la vente du terrain de football à l'AEDIFIM en précisant que les terrains sont inondables. Elle propose que la voirie envisagée par l'ER 28 soit reportée sur le chemin d'accès à l'APAJH prolongeant le chemin de Pe Martin, cette voirie est goudronnée et possède des trottoirs. Demande s'il est légal qu'un point de tri sélection soit installé en zone N au début du chemin précité. (ANNEXE PVS 1)	Cf. réponse aux observations du Commissaire enquêteur : La voie existante chemin de Pé Saint Martin continuera à desservir la partie médico-sociale du projet de l'APAJH. Le projet de l'APAJH prévoit la construction d'hébergements médico-sociaux et également de logements collectifs. Deux voies distinctes d'accès sont nécessaires. En effet, la partie hébergement des personnes handicapées est séparée de la partie logements collectifs pour des raisons évidentes d'accueil de public à besoin spécifique. L'APAJH souhaite une séparation nette des deux projets, et donc des accès. Il n'est pas envisageable	Pas de modification du dossier.

	de mutualiser la voie d'accès entre le public du centre et les futurs riverains. De plus, l'utilisation de la voie actuelle dans sa première partie obligerait le porteur de projet à créer une nouvelle voie traversant une zone dont l'intérêt écologique a été démontré dans un diagnostic écologique sommaire réalisé par un bureau d'études spécialisé. L'emplacement réservé n°26 est supprimé. Le terrain de football faisant l'objet de l'opération immobilière n'est à ce jour pas concerné par le PPRi actuel. L'Etat travaille sur une révision de ce document étendant la zone inondable à l'angle du terrain de foot. Ce risque est pris en compte par le promoteur, tandis que les règlements des documents d'urbanisme et de planification (PLU, PPRI) garantissent la sécurité et la conformité de ces aménagements. L'installation d'un point de tri sélectif en zone N est légale : le règlement de la zone N indique que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au caractère agricole et forestier de la zone, sont autorisées. Il en va de même pour le bassin d'orage présent sur le site.	
M. MACAZAGA J.B.– SCI ORHOITZAPENA (WEB 4 / L6) s'oppose à la création de l'ER 22 sur sa propriété	Il a été décidé, pour donner suite aux remarques formulées lors de l'enquête publique, de supprimer l'emplacement réservé n°22.	Modification de la notice de présentation et du règlement graphique.
M. Yannick DE CAZES (WEB1 – RIE 11) propriétaire de la parcelle BP 19 demande ce que la partie de la maison mitoyenne à la sienne cadastrée en BP 71 soit sortie du périmètre de l' ER E On ne coupe pas une maison en deux. (ANNEXE PVS 2)	Il a été décidé, pour donner suite aux remarques formulées lors de l'enquête publique, de supprimer l'emplacement réservé E.	Modification de la notice de présentation et du règlement graphique.
Collectif « Iguskiria » (V8 à V18) –Fabienne SASCO(WEB 10) DELFOUR, Olivier (V28 -WEB 12) - Christian LE BRUN (WEB 14) – René CARPY (WEB 15)- Patrick FAUCHEZ (WEB 16) - Michel	Afin d'envisager la meilleure solution de desserte de la parcelle BP 86, il a été demandé à un bureau d'études VRD de réaliser une étude de faisabilité comparant les 3 solutions de desserte : via l'ER n°13, via l'ER n°23 et via l'ER n°24. Les trois scénarios ont été comparés en termes de faisabilité technique, financière et en fonction du nombre de propriétaires privés impactés. Il en ressort que l'ER 13 serait très coûteux. L'ER n°23 serait le moins onéreux mais impacterait le plus de propriétaires. Pour un coût légèrement supérieur, l'ER n°24 semble la solution de desserte la moins impactante et la plus facile à mettre en œuvre. Cependant, la parcelle BP 12 étant située en zone UA, le droit de préemption urbain s'applique. La commune fait le choix de supprimer l'ER n°24 et d'utiliser d'autres outils pour maîtriser le foncier nécessaire à la desserte de la parcelle BP 86. L'ER n°23 a été également supprimé. Enfin, l'ER 13, n'ayant plus d'utilité, a été également supprimé.	Modification de la notice de présentation et du règlement graphique.
MENDIBOURE (WEB 17) Opposition à l'instauration des ER 23, ER E : Atteinte à la propriété privée, trouble à la tranquillité du lotissement, dépréciation des biens	Il a été décidé, pour donner suite aux remarques formulées lors de l'enquête publique, de supprimer les emplacements réservés E, F, n°22,23 et 24 (voir plus haut).	Modification de la notice de présentation et du règlement graphique.

M. MARTIARENA Robert, son épouse née UHART Béatrice (WEB 30), Mme ELORGA Maïté, M. ZABALETA Jean M. ZABALETA, Mathis, (V22 à V26) Opposés à l'instauration des emplacements réservés E et 23.	Cf. réponse ci-dessus.	Cf. réponse ci-dessus.
M. ZABALETA, Jean (L3 – WEB 5) Anonyme (WEB 7) opposition à l'instauration des ER E F 22 23 24. Assure que l'ER 22 passe sur un ancien puits et que ce passage serait dangereux., que l'ER 24 déboucherait sur une rue fréquentée par les scolaires.	Il a été décidé, pour donner suite aux remarques formulées lors de l'enquête publique, de supprimer les emplacements réservés E, F, n°22,23 et 24 (voir plus haut).	Modification de la notice de présentation et du règlement graphique.
M. Florent BOUYER (RIE 6 /10-V19 -WEB 42/44 -) propriétaire parcelle BS 13 (PREDONIA), montre son opposition à l'instauration de l'ER C, constate qu'il n'y a pas de projet réel.(Dossier avocat très argumenté) Plus toutes les contributions mentionnées au tableau de répartition des contributions par thème	L'emplacement réservé C, situé dans le centre bourg, vise à répondre aux objectifs fixés par le PLH de la CAPB en termes de production de logements sociaux en prévoyant la réalisation d'une opération immobilière, composée à 100% de logements sociaux. La commune d'Arbonne est identifiée par le PLH comme « polarité intermédiaire du Labourd / rétro-littoral » : elle a donc un objectif de production de logements sociaux de 25%. Cet objectif répond à un véritable besoin d'intérêt général, au regard de la très forte demande locale et de la forte hausse des prix de l'immobilier que connaît le Pays-Basque. En outre, le territoire connaît des enjeux et des besoins de sobriété foncière, de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles et de lutte contre l'artificialisation des sols. Aussi la collectivité ambitionne-t-elle de produire des logements sociaux en densification des espaces déjà urbanisés. Au regard des disponibilités foncières sur la commune, le site de l'ER n°C apparaît comme tout indiqué pour accueillir une opération immobilière de la sorte. Un des projets envisagés prévoit la production de 3 bâtiments de 6 logements sociaux chacun. L'emplacement réservé correspond à environ 4500m ² sur les 9657 m ² de la parcelle soit 46%. Il est rare de trouver un tel foncier en centre bourg. Aucun impact sur les deux anciennes maisons Etxartea et Predonia qui ont été réhabilitées et qui doivent être protégées.	Pas de modification du dossier.
PROPOSITION DE CRÉATION DE VOIRIE DE SUBSTITUTION AUX ER 23 et 24		
M. ZABALETA, Jean (WEB 5) propose une voirie pour désenclaver la parcelle BP 134 en passant sur les parcelles BP 135 et BP 159 pour rejoindre la voirie du lotissement Haieta	Afin d'envisager la meilleure solution de desserte de la parcelle BP 86, il a été demandé à un bureau d'études VRD de réaliser une étude de faisabilité comparant les 3 solutions de desserte : via l'ER n°13, via l'ER n°23 et via l'ER n°24. Les trois scénarios ont été comparés en termes de faisabilité technique, financière et en fonction du nombre de propriétaires privés impactés. Il en ressort que l'ER 13 serait très coûteux. L'ER n°23 serait le moins onéreux mais impacterait le plus de propriétaires. Pour un coût légèrement supérieur, l'ER n°24 semble la solution de desserte la moins impactante et la plus facile à mettre en œuvre. Cependant, la parcelle BP 12 étant située en zone UA, le droit de préemption urbain s'applique. La commune fait le choix de supprimer l'ER n°24 et d'utiliser d'autres outils pour maîtriser le foncier nécessaire à la desserte de la parcelle BP 86. L'ER n°23 a été également supprimé. Enfin, l'ER 13, n'ayant plus d'utilité, a été également supprimé.	Modification de la notice de présentation et du règlement graphique.
OPPOSITION A LA MODIFICATION DE L'ARTICLE UA 8 DU RÈGLEMENT		

M. Yannick DE CAZES (WEB1 – RIE 11) propriétaire de la parcelle BP 19 conteste la modification de l'article 8 du règlement de la zone UA portant de 11m à 14m la hauteur au faîtage et d'autres contributions	Il a été décidé, pour donner suite aux remarques formulées lors de l'enquête publique, de supprimer la modification de l'article UA8 concernant l'augmentation de la hauteur des bâtiments. La hauteur maximale au faîtage est laissée à 11m.	Modification de la notice de présentation et du règlement écrit.
OPPOSITION A L'INSTAURATION DE LA PROTECTION DE L'ARTICLE L.151-23 du C.U. -ZONE NH -Quartier Ziburia		
M. CASTEGE René et M. CASTEGE Iker (V20-V21 – WEB 8) propriétaires parcelle AK 6, contestent la description écologique du secteur de Ziburia, affirment que ce secteur n'a plus d'intérêt écologique ayant été bétonné à outrance, l'instauration d'une protection prévue par l'article L.151-23 du C.U. les empêcherait de pouvoir faire évoluer le bâti de leur propriété.(Dossier avocat très argumenté) et une autre contribution	Pour donner suite à l'enquête publique, il a été décidé de supprimer la protection L.151-23 sur le secteur Nh quartier de Ziburia. Cet objet de la modification est supprimé. En effet, après réflexion, le Schéma Directeur des Eaux Pluviales avec son exigence de 95% de pleine terre en zone Nh protège d'ores et déjà cette zone.	Modification de la notice de présentation et du règlement écrit.
DEMANDE D'AMÉNAGEMENT DE LA MODIFICATION DE L'ARTICLE UC 7		
M.FOUBERT, Daniel (V27-WEB 2), propriétaire en zone UC non desservie par l'Assainissement Collectif, sollicite une augmentation de 5 points du pourcentage d'emprise au sol pour les secteurs non desservis, pour être équitable avec les secteurs desservis qui ont vu leur taux passer de 20 à 30 %.	Cette remarque a été prise en compte. Suite à la réserve n°2 du Commissaire-enquêteur, il a été décidé d'instaurer un coefficient différencié d'emprise au sol suivant la desserte ou non par l'assainissement collectif est instauré : 30% pour les secteurs desservis et 25% pour les secteurs non desservis.	Modification de la notice de présentation et du règlement écrit.
OPPOSITION A INSTAURER D' EBC EN ZONE UC		
Mme DOYERCABAL Marcelle (WEB 6 – L5) propriétaire des parcelles BA 118 et BA 80, s'oppose à l'instauration d'EBC sur sa propriété. S'est vu refuser un permis d'aménager portant réalisation et de deux lots libre et un lot déjà bâti, (PA 6403523B001 du 04/07/2023) puis elle a déposé une déclaration préalable en vue de détacher un seul lot de cette unité foncière (Opposition DP 064 035 24B0042 du 28/08/2024 L'avocat considère qu'il s'agit d'un dévoiement de l'outil EBC. (Dossier avocat très argumenté)	Madame DOYERCABAL est propriétaire de la parcelle BA 115 et BA 80. L'EBC envisagé au croisement de la RD 255 (route de Saint-Pée) et de la RD 655 (route d'Ahetze) est aussi réduit afin de répondre aux demandes des habitants : les zones tampons autour des habitants sont élargies afin de ne pas bloquer les divers projets évoqués. L'EBC est cependant maintenu, afin de répondre à plusieurs enjeux de continuités écologiques et d'urbanisme, comme évoqué dans le rapport de présentation, et pour la mise en œuvre du PADD. Cela représente une réduction de 0,32 ha. Concrètement, l'EBC est réduit afin de ne pas réduire la constructibilité de la parcelle BA 115, il concernera ainsi uniquement la haie qui borde son chemin privé de desserte. De même il ne concernera sur les parcelles BA 50, BA 130 et BA 132 uniquement les espaces déjà plantés constituant principalement des haies.	Modification de la notice de présentation et du règlement graphique.
WEB45 / WEB 46 / L12 propriétaire de la parcelle BE 35 s'oppose à ce que la moitié de leur propriété soit couverte par un EBC qui interdira la constructibilité de leur parcelle, dévaluera leur bien qu'ils ont acquis il y a 2 ans	Il a été décidé, pour donner suite aux remarques formulées lors de l'enquête publique, de supprimer l'ajout d'EBC sur les parcelles classées en zone UC et A sur le secteur Peitaenea, afin de favoriser la densification de la zone UC. Cela représente une réduction de 0,66 ha.	Modification de la notice de présentation et du règlement graphique.

OPPOSITION A L'INTERDICTION DE LA CRÉATION DE NOUVEAUX LOGEMENTS EN ZONE A ET N		
WEB 12 propriétaire parcelle AV 13 zone N s'oppose à cette interdiction	Cette demande relève d'un intérêt privé. Cette interdiction relève de l'intérêt général : elle vise à limiter le développement de l'habitat diffus dans ces zones, à éviter la spéculation immobilière sur les biens situés dans les secteurs agricoles et naturels, répond à des enjeux de limitation des déplacements motorisés, d'accès aux services et aux commerces, de sollicitation des réseaux de tous types, etc. Elle a également pour ambition de favoriser l'installation de jeunes agriculteurs en reprise d'exploitation, plutôt que la division des etche et corps de fermes en plusieurs logements. Aussi cette interdiction répond-elle aux enjeux soulevés par le PADD.	Pas de modification du dossier.
PROPOSITION DE CRÉATION DE VOIRIE DE SUBSTITUTION A L'ER 28		
WEB 40 Propose la création du voirie sur la commune de BIDART pour desservir le futur projet qui sera construit sur la commune de BIDART ?	La voie existante chemin de Pé Saint Martin continuera à desservir la partie médico-sociale du projet de l'APAJH. Le projet de l'APAJH prévoit la construction d'hébergements médico-sociaux et également de logements collectifs. Deux voies distinctes d'accès sont nécessaires. En effet, la partie hébergement des personnes handicapées est séparée de la partie logements collectifs pour des raisons évidentes d'accueil de public à besoin spécifique. L'APAJH souhaite une séparation nette des deux projets, et donc des accès. Il n'est pas envisageable de mutualiser la voie d'accès entre le public du centre et les futurs riverains. De plus, l'utilisation de la voie actuelle dans sa première partie obligerait le porteur de projet à créer une nouvelle voie traversant une zone dont l'intérêt écologique a été démontré dans un diagnostic écologique sommaire réalisé par un bureau d'études spécialisé. Une desserte alternative par Bidart a été proposée par le public, l'opposition municipale et le commissaire enquêteur. Celle-ci a bien été étudiée. La route proposée traverse des haies, des arbres et passe au milieu de prairies. Cette solution alternative est ainsi bien plus dommageable pour l'environnement que l'ER n°28. La desserte via Arbonne constitue, en partie, un chemin agricole déjà existant (visible sur les vues satellite). La consommation de terres agricoles exploitées est quasi nulle puisque la voie passe en limite de zone cultivée. Seuls quelques arbres fruitiers sont touchés. (cf. 3.2 de la pièce B. Rapport de présentation).	Pas de modification du dossier.
DEMANDE DE MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE N		
Anonyme (L7) Demande l'intégration des dispositions de l'article R.151-25 du C.U. dans le règlement de la zone N.	Il n'est pas nécessaire d'intégrer cet article dans le règlement. Le Code de l'urbanisme s'applique.	Pas de modification du dossier.
DEMANDES DIVERSES		

Mme Mélanie MERIC (V5) 3 impasse Mereen Kastiloa à ARBONNE, se renseigne sur les modifications du PLU de son secteur (parcelle AD 179) et au sujet de la division de parcelle AD 15. Son terrain est zoné UB. Cette contribution hors objets permet de constater une carence du règlement de la zone UB concernant ce secteur non desservi par l'assainissement collectif (au vu de l'annexe EU du PLU) et où des permis de construire et des permis d'aménager ont été délivrés alors que le règlement ne permet pas l'assainissement autonome. Il y aurait lieu de profiter de cette modification pour éventuellement compléter le règlement. ou de mettre en révision le zonage d'assainissement si ces parcelles sont effectivement desservies par AC.	Cette observation est effectivement hors objet de l'enquête publique. Cet objet ne peut pas être intégré à ce stade la procédure (après la consultation des personnes publiques associées). Le service Assainissement de la CAPB met régulièrement à jour ses zonages d'assainissement. Cette demande pourra être traitée dans le cadre de l'élaboration du PLUi Littoral Labourd Ouest prescrit le 9 décembre 2023.	Pas de modification du dossier.
M. CAPLAT Jean Marie et Mme CAPLAT Jennifer (V6-V7- L3 - L8) ont constaté une erreur qu'ils qualifient de matérielle sur le zonage PLU (2019) pour leur parcelle BA 70 était totalement en zone U avant la révision, elle est maintenant zonée U et N. Ils sollicitent la rectification de l'erreur. Cette contribution est hors objets : Mme le maire vous aurait saisi en 2023 de cette prétendue erreur matérielle	Cette observation est effectivement hors objet de l'enquête publique. Cependant, des réponses peuvent être apportées : En vérifiant sur le plan de zonage entre l'arrêt et l'approbation de la révision du PLU, on remarque que le zonage de cette parcelle est le même, nous ne pouvons donc justifier d'une « erreur matérielle » au sens du droit. Il n'est pas possible au sein d'une procédure de modification de décaler la limite constructible de la parcelle. En effet, nous ne pouvons ouvrir de nouveaux droit à bâtir. La situation de ces administrés pourra être reconsidérée dans le PLUi à venir (selon la méthodologie retenue et les justifications avancées, à voir si cette situation pourra être considérée comme extension ou densification de l'espace urbain bâti).	Pas de modification du dossier.
M. MIRAGLIA Christian (L1-L2) en conflit avec la mairie depuis 10 ans pour la parcella AY11 (ER B). Demande l'annulation du permis d'aménager délivré suite au jugement du TA de PAU du 20/12/2022 condamnant Mme la maire d'Arbonne pour « abus de pouvoir » et sollicite le retrait de l'ER B (100 % social)	Cette remarque est hors objet de l'enquête publique. Lors de l'élaboration du PLUi Littoral Labourd Ouest, prescrit le 9 décembre 2023, l'ensemble des éléments existants dans le PLU actuel sera reconsidéré (règlement, zonage, ER, EBC, etc.).	Pas de modification du dossier.
Mme Thérèse BOUSSEAU (WEB 12) propriétaire parcelle AV 13 zone N demande à être en zone A comme au PLU 2019	Cette remarque est effectivement hors objet de l'enquête publique. La réduction d'une protection (zone N) ne peut être effectuée au sein d'une procédure de modification. Cette demande pourra être étudiée dans le cadre du PLUi Littoral Labourd Ouest.	Pas de modification du dossier.
DEMANDE D'EXTENSION EBC N°3 (le plus au sud du territoire)		

WEB 19 – WEB 22 proposent de classer en EBC l'intégralité de la ripisylve du ruisseau Pemartiko, de ses sources jusqu'à la limite de commune, et de créer une liaison entre l'EBC existant (où se trouvent nos parcelles) et le nouvel EBC prévu.	L'agrandissement de l'EBC ne peut être effectué à ce stade de la procédure car il viendrait concerner des propriétaires de parcelles qui n'auraient pas été informés pendant l'enquête publique. Lors de l'élaboration du PLUi Littoral Labourd Ouest, prescrit le 9 décembre 2023, l'ensemble des éléments existants dans le PLU actuel sera reconsidéré (règlement, zonage, ER, EBC, etc.).	Pas de modification du dossier.
NON MOBILISATION DE L'ER 13		
Anonyme (WEB 13) propriétaire BS 38 s'oppose à la mobilisation de l'ER 13, affirme que l'eau ruisselle de la parcelle BP115 Cette contribution est hors objets. Autres contributions sur ce sujet cf fin du tableau WEB 25 /27/28	Afin d'envisager la meilleure solution de desserte de la parcelle BP 86, il a été demandé à un bureau d'études VRD de réaliser une étude de faisabilité comparant les 3 solutions de desserte : via l'ER n°13, via l'ER n°23 et via l'ER n°24. Les trois scénarios ont été comparés en termes de faisabilité technique, financière et en fonction du nombre de propriétaires privés impactés. Il en ressort que l'ER 13 serait très coûteux. L'ER n°23 serait le moins onéreux mais impacterait le plus de propriétaires. Pour un coût légèrement supérieur, l'ER n°24 semble la solution de desserte la moins impactante et la plus facile à mettre en œuvre. Cependant, la parcelle BP 12 étant située en zone UA, le droit de préemption urbain s'applique. La commune fait le choix de supprimer l'ER n°24 et d'utiliser d'autres outils pour maîtriser le foncier nécessaire à la desserte de la parcelle BP 86. L'ER n°23 a été également supprimé. Enfin, l'ER 13, n'ayant plus d'utilité, a été également supprimé.	Modification de la notice de présentation, du règlement écrit et du règlement graphique.
DEMANDE QUE LE PLU RÉGLEMENTE L'INSTALLATION DES ANTENNES RADIO-ÉLECTRIQUES		
V32	Cette remarque est hors objet.	Pas de modification du dossier.
DEMANDE DE RÉVISION PPRI		
WEB 38 /40/43 demande la révision du PPRI V4/V29 /WEB 33//36/37/38/39/40/43 Indique l'inondabilité du terrain de foot et sollicite son inconstructibilité	Cette remarque est effectivement hors objet. Cependant, des informations peuvent être apportées : La révision du PPRI est en cours. Cf. arrêté préfectoral n° 64-2024-22-05-00007 du 5 novembre 2024 prescrivant la révision du PPRI d'Arbonne. Cet arrêté est ajouté en annexe de ce mémoire (annexe n°3).	Pas de modification du dossier.

L 13 Mairie d'Arbonne - Modification de l'article UC4 ajouté par la modification par l'ajout d'une mention dérogatoire en cas de parcelle concernée par un aléa PPRI pour autoriser un accès de desserte supplémentaire pour l'accès des secours - Modification de l'article UC8 par l'ajout d'une dérogation de hauteur dans les cas d'imposition du RDC sur une parcelle concernée par un aléa PPRI - Rectification de l'article UC7 modifié afin que l'emprise au sol des constructions soit portée à 30% sur toute la zone UC, sans condition de raccordement au réseau d'assainissement collectif - Modification des articles 9 de toutes les zones du PLU pour ajouter de nouvelles possibilités pour le bardage	La modification n°1 du PLU d'Arbonne prévoit la modification de l'article UC4 dans le dossier envoyé aux PPA et mis à disposition du public pour l'enquête publique. Il est donc possible de prendre en compte cette remarque, comme nous le faisons pour des remarques issues d'administrés qui s'expriment sur des objets de la modification du PLU. La mention additive à la règle a été ajoutée. Ce nouvel objet n'a pas pu être pris en compte. En effet, l'article UC8 ne fait pas l'objet de modification au sein de la modification n°1 du PLU. Cette distinction entre zone desservie ou non par l'assainissement collectif est une erreur de rédaction du dossier de modification du PLU, cependant afin de suivre la réserve n°2 du Commissaire enquêteur, il a été instauré un coefficient différencié d'emprise au sol suivant la desserte ou non par l'assainissement collectif est instauré : 30% pour les secteurs desservis et 25% pour les secteurs non desservis. Les articles 9 faisant l'objet de modification au sein de la modification n°1 du PLU, il a été possible d'insérer cette demande de complément. Le règlement écrit a été modifié afin que les couleurs rouge, vert foncé, gris clair ou brun foncé soient autorisées par touche pour le bardage peint à condition qu'il ne compose pas entièrement les 4 façades mais participe par touches à sa composition.	Modification de la notice de présentation et du règlement écrit
---	---	--

4/ Conclusions et avis du Commissaire enquêteur

Réserve n°1 : Les emplacements réservés C, n°25 et n°28 ne doivent pas être instaurés.	Concernant l'ER C et n°25, liés, la collectivité fait le choix de les maintenir. Les arguments exposés par le Commissaire enquêteur ne sont pas fondés. En effet, l'intérêt privé ou la valeur pécuniaire des biens situés sur les parcelles concernées ne peut valoir comme motif pour lever ces emplacements réservés. Ces ER sont créés pour créer des logements sociaux. Il s'agit d'un projet d'intérêt général. La commune d'Arbonne doit se doter d'outils pour maîtriser le devenir de gisements fonciers importants en cœur de bourg. Le respect des objectifs fixés par le PLH 2021-2026 approuvé le 2 octobre 2021 par l'Agglomération en dépend : contrairement aux chiffres annoncés par le Commissaire enquêteur, la commune connaît un retard de production	Pas de modification du dossier.
--	---	--

	important de logements sociaux. Le taux de logements sociaux n'est encore que de 7% contre les 25% à atteindre fixés par le PLH. Enfin, la collectivité est en mesure de justifier de l'existence d'un projet sur ces emplacements réservés, des études menées par un bailleur social ont déjà été initiées. Quant à l'ER n°28, la réserve est levée partiellement. L'emplacement réservé est maintenu mais sa largeur est fortement diminuée, passant de 8m à 5,5m. La réduction de la largeur de la voie réduit considérablement l'impact sur la zone agricole. Le propriétaire de cette zone agricole est l'association APAJH. La future voie passera à proximité d'arbres fruitiers existants qui seront très peu impactés par ce nouveau tracé réduit (cf. 3.2 de la pièce B. Rapport de présentation). Cette voie permettra également d'obtenir une meilleure desserte pour l'exploitation agricole permettant de faciliter l'entretien des arbres et la récolte. Enfin, la future voie créée permettra de fluidifier la desserte du secteur Pémartin situé à Bidart. La création d'un accès indépendant à l'accès existant desservant le centre médico-social (adultes et jeunes handicapés) est indispensable compte tenu des publics différents accueillis. Il n'est pas envisageable de mutualiser la voie d'accès entre le public du centre et les futurs riverains. Ainsi, l'utilisation de la voie actuelle obligerait le porteur de projet à créer une nouvelle voie traversant une zone dont l'intérêt écologique a été démontré dans un diagnostic écologique sommaire réalisé par un bureau d'études spécialisé. Une desserte alternative par Bidart a été proposée par le public, l'opposition municipale et le commissaire enquêteur. Celle-ci a bien été étudiée. La route proposée traverse des haies, des arbres et passe au milieu de prairies. Cette solution alternative est ainsi bien plus dommageable pour l'environnement que l'ER n°28. La desserte via Arbonne constitue, en partie, un chemin agricole déjà existant (visible sur les vues satellite). La consommation de terres agricoles exploitées est quasi nulle puisque la voie passe en limite de zone cultivée. Seuls quelques arbres fruitiers sont touchés. (cf. 3.2 de la pièce B. Rapport de présentation). De plus, concernant l'intérêt général, le projet de 70 logements porté par l'APAJH vise la réalisation de 70% de logements sociaux, le restant étant constitué pour moitié de logements en accession à prix maîtrisé. Enfin, la future voie ne sera pas rétrocédée à la CAPB, il n'y a pas donc pas lieu de mettre l'ER au bénéfice de la CAPB. Les communes d'Arbonne et de Bidart, toutes les deux parties prenantes, modifient leur PLU pour la réalisation du projet de l'APAJH. Les deux communes étant d'accord sur le projet, le bénéficiaire de l'ER peut rester la commune d'Arbonne.	
Réserve n°2 : L'emprise au sol en zone UC reste avec des coefficients différents suivant le secteur, pour rester compatible avec les dispositions du SDAGE Adour Garonne (qualité des eaux à reconquérir).	La réserve est levée : un coefficient différencié d'emprise au sol suivant la desserte ou non par l'assainissement collectif est instauré : 30% pour les secteurs desservis et 25% pour les secteurs non desservis.	Modification de la notice de présentation et du règlement écrit.
Réserve n°3 : Les engagements de la CAPB contenus dans le mémoire en réponse au PV de synthèse des observations doivent être scrupuleusement respectés, pour tous les autres objets.	La réserve est levée : l'ensemble des réponses apportées par la collectivité dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations sont mises en œuvre.	Modification de la notice de présentation, du règlement écrit et du règlement graphique du PLU.