



Modification n°1 du PLUi du Pays de Hasparren

NOTICE DE PRESENTATION



Modification n°1 du PLUi du Pays de Hasparren

Notice de présentation

VERSION	DESCRIPTION	ÉTABLI(E) PAR	CONTROLÉ(E) PAR	APPROUVÉ(E) PAR	DATE
0	Rapport	TVN			21/06/21
1	Compléments et corrections après enquête publique	TVN			05/04/22

ARTELIA PAU
Hélioparc – 2 avenue Angot – CS8011 – 64053 PAU CEDEX 9 – TEL : 05 59 84 58 34

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	7
A. OBJETS DE LA MODIFICATION ET EVOLUTIONS ENVISAGEES	10
1. MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT	11
1.1. Ajouts de certains termes au lexique.....	11
1.2. Correction des erreurs matérielles	11
1.3. Modifications du chapitre « aspect extérieur des constructions » dans les zones urbaines.....	11
1.4. Modification des règles de mixité sociale	13
1.5. Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.....	14
1.6. Aménagement paysager en zone A et N	14
1.7. Distance d'implantation des annexes	15
1.8. Règles d'implantation en A.....	16
1.9. Aspect extérieur des constructions en zones A et N (et sous- secteurs).....	16
2. MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE	20
2.1. Modification de noms de zones à Briscous	20
2.2. Modification du périmètre d'une OAP à Briscous	21
2.3. Création de zones UE à Briscous	22
2.4. Réduction d'une 1AUh à Hasparren (secteur Arteeta)	22
2.5. Suppression de la zone 1AUh à Urcuray (Hasparren)	23
2.6. Suppression d'une zone 1AUy à Hasparren (secteur Pignadas)	24
2.7. Modification de la zone UYe en 2AUy à Hasparren	24
2.8. Modification de la zone 1AUh en 2AU à Hasparren	25
2.9. Introduction de nouveaux changements de destination à Hasparren.....	26
2.10. Passage de UBbc1 à UBbc2 à La Bastide Clairence	26

2.11.	Passage de UBa à UB à Isturits.....	27
2.12.	Modification de l'OAP Centre (secteur 1) à Hasparren.....	27
2.13.	Modification du secteur 1AUH en AUE à Hasparren.....	28
2.14.	Modification du secteur NI en NIb à La Bastide Clairence	29
2.15.	Ajout d'éléments de paysage à La Bastide Clairence.....	30
3.	MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES	31
3.1.	OAP sectorielles de Briscous : modification du périmètre « route de Bardos » en cohérence avec le périmètre de la ZAC.....	31
3.2.	OAP sectorielle secteur 1 à Hasparren : réduction du périmètre et introduction du bail réel solidaire.....	31
3.3.	OAP sectorielle secteur 2 à Hasparren : réduction du périmètre et modification des destinations	32
3.4.	OAP sectorielle secteur 4 à Hasparren : modification des destinations	32
3.5.	OAP sectorielles à Mendionde : modification des accès et de la desserte interne	33
3.6.	OAP sectorielles à Hélette et Macaye : conditions d'ouverture à l'urbanisation	34
3.7.	OAP sectorielle à Isturits : modification du périmètre	34
3.8.	OAP économiques : suppression de l'OAP « Pignadas » (Hasparren)	35
3.9.	OAP « Pessarou » à La Bastide Clairence	35
B.	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	36
4.	RAPPEL DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	37
5.	SITES NATURA 2000 : ENJEUX DU TERRITOIRE.....	41
6.	TRAME VERTE ET BLEUE : ENJEUX DU TERRITOIRE	43
7.	SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	44

C.	ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LES SITES NATURA 2000	46
1.	MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT	47
2.	MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE	47
3.	MODIFICATION DES OAP	48
D.	ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	49
4.	INCIDENCES SUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR LA COMMUNE D'HASPARREN	50
5.	INCIDENCES SUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR LES AUTRES COMMUNES	55
E.	ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX	56
6.	INCIDENCES SUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX SUR LA COMMUNE D'HASPARREN	57
7.	INCIDENCES SUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX SUR LES AUTRES COMMUNES	64
F.	MODIFICATIONS APRES ENQUETE PUBLIQUE	65
8.	CORRECTION D'ERREURS MATÉRIELLES DANS LES OAP ET LA NOTICE DE PRÉSENTATION	66
9.	CORRECTION D'ERREURS MATÉRIELLES DANS LE RÈGLEMENT ÉCRIT	66
10.	CORRECTIONS DANS LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE	67
11.	CORRECTION D'ERREUR MATÉRIELLE DANS LES OAP DE LA BASTIDE CLAIRENCE	70

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Hasparren a été approuvé le 22 février 2020 en séance communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque. Ce document est exécutoire depuis le 11 mars 2020 sur toutes les communes du territoire. Dans le cadre de son élaboration, le PLUi a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

La Communauté d'Agglomération souhaite faire évoluer le PLUi du Pays d'Hasparren sur l'ensemble des pièces réglementaires.

Règlement écrit :

- Ajouts de certains termes au lexique
- Corrections d'erreurs matérielles : formule de calcul des toits à deux pans dissymétriques,
- Dans toutes les zones, modification du chapitre « aspect extérieur des constructions » pour simplifier ou préciser certaines règles,
- Modification des seuils de logements sociaux sur la commune d'Hasparren,
- Modification des règles de logements sociaux pour introduire le bail réel solidaire,
- Modification du chapitre de gestion des eaux pluviales,
- Modification des destinations en zone A pour introduire l'obligation d'un aménagement paysager autour du bâti à destination agricole,
- Précision de la règle de calcul de la distance entre les annexes et l'habitation en A et N,
- Assouplissement de l'interdiction des affouillements et exhaussements en A et N,
- Modification des règles d'implantation en A.

Règlement graphique :

- Modification de noms de zone à urbaniser à Briscous,
- Modification des périmètres de certaines zones AU sur les communes de Briscous, Hasparren,
- Introduction de zones UE à Briscous,
- Suppression de la zone AU à Urcuray sur la commune de Hasparren,
- Suppression de la zone AUy à Hasparren au lieudit « Pignadas »,
- Passage en 2AUy du secteur UYe à Hasparren (zone économique),
- Passage en 2AU de la zone AU au lieudit « Yela » à Hasparren,
- Ajouts de changements de destination sur la commune d'Hasparren,
- Passage de UBbc1 à UBbc2 sur une zone périphérique du bourg de La Bastide Clairence,
- Modification de UBa à UB à Isturits sur un secteur,

- Ajouts d'éléments de paysage au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme à La Bastide Clairence,
- Passage du secteur NI en Nlb à La Bastide Clairence.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- OAP sectorielles de Briscous : modification du périmètre « route de Bardos » en cohérence avec le périmètre de la ZAC
- OAP sectorielles de Hasparren :
 - modification des périmètres des secteurs 1, 2
 - modification d'une partie des destinations des secteurs 1 et 2 afin d'accueillir des équipements publics
- OAP sectorielles de Mendionde : modification des accès des secteurs 1 et 2 ; modification du phasage sur le secteur Lekorne
- OAP sectorielles de Hélette et Macaye : l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de travaux sur les stations d'épuration
- OAP sectorielle d'Isturits : modification du périmètre de l'OAP en adéquation avec le règlement graphique,
- OAP économiques : suppression de l'OAP « Pignadas » à Hasparren,
- Ajout de l'OAP « Pessarou » pour corriger un oubli (erreur matérielle) à La Bastide Clairence

Au regard des évolutions souhaitées, le PLUi du Pays de Hasparren, fait donc l'objet d'une modification de droit commun.

La modification du PLU est l'une des procédures d'urbanisme prévues par le code de l'urbanisme pour permettre aux communes ou aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dotées d'un document d'urbanisme de le faire évoluer.

Prévue à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification de droit commun est engagée dans les cas où les modifications apportées :

- ne changent pas les orientations définies par le PADD (champ d'application de la révision),
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances (champ d'application de la révision).

Cette procédure permet des évolutions ayant pour effet soit :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer les possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

A noter que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur révision ou modification, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que la procédure est susceptible d'avoir des incidences

notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de 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.

Cette modification de droit commun induira une évolution des pièces suivantes :

- ⇒ *le règlement écrit,*
- ⇒ *le règlement graphique (communes de Briscous, Hasparren, Isturits, La Bastide Clairence),*
- ⇒ *les orientations d'aménagement et de programmation.*

Le chapitre F présente les modifications apportées au dossier suite à l'enquête publique et dans la perspective de l'approbation de la présente Modification.



A. OBJETS DE LA MODIFICATION ET EVOLUTIONS ENVISAGEES

1. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Les éléments modifiés dans le règlement écrit figurent en rouge dans les chapitres suivants.

1.1. AJOUTS DE CERTAINS TERMES AU LEXIQUE

Les termes suivants et leurs définitions ont été ajoutés au lexique du règlement écrit : baie vitrée, fenêtre, logement collectif, porte-fenêtre, véranda.

1.2. CORRECTION DES ERREURS MATERIELLES

La formule concernant la règle des toits asymétriques a été corrigée ainsi :

Les toitures sont à deux pans, par unité de volume, ou éventuellement avec croupe. Une dissymétrie de la toiture est acceptée : dans ce cas, la plus petite pente de toit L2 aura une longueur supérieure au tiers de la plus grande longueur L1 :

$$L2 > L1/3$$

1.3. MODIFICATIONS DU CHAPITRE « ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS » DANS LES ZONES URBAINES

Pour une facilité de lecture dans le présent rapport, les exemples de rédaction sont issus de la zone UA (centre ancien) ; des rédactions similaires sont introduites dans toutes les zones. Le texte en rouge ci-dessous illustre les modifications apportées au règlement écrit.

Des modifications du chapitre ont été apportées :

- Afin de détailler les règles d'application,
- Afin de simplifier certaines règles,
- Afin de détailler certaines règles.

Aspect général des façades

Des règles différenciées ont été introduites pour le bâtiment principal et les annexes de plus de 20 m² d'un côté, les annexes de moins de 20 m² de l'autre.

Des règles simplifiées sont introduites pour les annexes de moins de 20 m² :

Règles s'appliquant aux annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m² :

Excepté en zones UAbr, UAbc, UAh, les façades seront :

- Soit enduites de ton blanc,
- Soit en bois, enduit, peint de ton blanc ou brut.

En zones UAbr, UAbc, UAh, les façades seront :

- Soit enduites de ton blanc (RAL 9016),
- Soit en bois, enduit, peint de ton blanc (RAL 9016).

Ouvertures, volets et menuiseries

Des règles différenciées ont été introduites pour le bâtiment principal et les annexes de plus de 20 m² d'un côté, les annexes de moins de 20 m² de l'autre, sauf à Briscous où un seul type de règles s'applique partout.

Pour le bâtiment principal, les règles relatives aux portes fenêtres ont été simplifiées, sauf dans le centre-bourg de La Bastide Clairence ; les logements collectifs peuvent déroger à ces règles :

Règles s'appliquant :

- **au bâtiment principal et aux annexes d'emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² en zone UAbr**
- **uniquement au bâtiment principal dans les autres zones**

Les ouvertures, hormis les façades commerciales et les portes de garages, doivent être plus hautes que larges, sauf les portes fenêtres selon les règles ci-dessous.

Excepté en UAbc, les portes fenêtres sont autorisées dans les logements individuels, en respectant les règles suivantes :

- Un maximum de 1 porte fenêtre plus large que haute par logement est autorisé (en plus des façades commerciales) ; la largeur maximale autorisée est de 3 mètres.
- Les portes fenêtres plus hautes que larges sont, par ailleurs, autorisées.

Dans les logements collectifs, les portes fenêtres plus larges que hautes sont autorisées, sans limitation de nombre ni de largeur, sauf en UAbc.

En UAbc, les portes fenêtres plus hautes que larges sont seules autorisées.

Les exceptions à l'obligation de volets battants ont été élargies aux vérandas et châssis fixes :

En zone UA : les volets battants sont obligatoires pour les ouvertures d'une superficie vitrée supérieure à 1 m², sauf pour les portes fenêtres, vérandas et châssis fixes pour lesquels les volets roulants sont autorisés ; les volets roulants sont également autorisés en complément des volets battants.

Toitures

Des règles différenciées ont été introduites pour le bâtiment principal et les annexes de plus de 20 m² d'un côté, les annexes de moins de 20 m² de l'autre.

Concernant les annexes de moins de 20 m², des règles simplifiées ont été adoptées :

Règles s'appliquant aux annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m² :

Sont autorisées :

- Les toitures sont à 1, 2 ou 4 pans,
- Les toitures terrasses (excepté en UAbr et UAbc où les toitures terrasses sont interdites sur les annexes).

Excepté en UAbc, les couvertures (sauf toitures terrasses) doivent être réalisées en tuiles canal traditionnelles, tuiles mécaniques, bac acier d'aspect semblable à la tuile, ou tôle d'aspect semblable à la tuile.

En UAbc, les couvertures doivent être réalisées en tuiles canal traditionnelles, tuiles mécaniques.

Les couleurs de toiture sont de ton rouge, brun vieilli, en teinte de terre-cuite naturelle.

1.4. MODIFICATION DES REGLES DE MIXITE SOCIALE

Le bail réel solidaire a été introduit dans la définition des logements sociaux, comme le permet la loi ELAN ; les pourcentages de production de logements sociaux s'imposent aux constructions nouvelles et aux réhabilitations :

Les règles en matière de construction de logements sociaux sont établies au sens des 2°, 3°, 4°, 5°, 6° de l'article L.831-1 du Code de la Construction et de l'habitation (social public et conventionné) et de l'article L.255-1 du code de la CH (bail réel solidaire).

Pour le calcul de ces pourcentages, les logements à prendre en compte sont :

- dans le cadre d'opérations nouvelles, l'ensemble des logements créés,
- dans le cadre d'opérations de rénovation et de transformation d'un bâtiment existant, les logements nouveaux concernés par ces opérations.

Sur la commune d'Hasparren, les seuils de production de logements sociaux ont été abaissés :

En UAh, les opérations dont le programme d'habitat représente :

- *4 logements ou plus devront prévoir la réalisation a minima de 30% de logements sociaux (logements locatifs sociaux et baux réels solidaires), proportion arrondie à l'unité supérieure,*
- *10 logements ou plus devront prévoir la réalisation a minima de 35% de logements (logements locatifs sociaux et baux réels solidaires), proportion arrondie à l'unité supérieure,*
- *15 logements ou plus devront prévoir la réalisation a minima de 40% de logements sociaux (logements locatifs sociaux et baux réels solidaires), proportion arrondie à l'unité supérieure.*

1.5. OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

Les règles s'imposant à la gestion des eaux pluviales ont été mise en cohérence avec le schéma directeur des eaux pluviales de l'agglomération Pays Basque en cours d'élaboration :

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble entraînant une imperméabilisation du sol (voies, cheminements piétons, parkings, etc...), un bassin de rétention des eaux pluviales, en fonction de la localisation du projet de la capacité des réseaux existants, est imposé et dimensionné sur la base de la pluie décennale avec un débit de fuite de 3 l/s/ha et correspondant à l'écrêtement de la pluie 44 mm (la pluie de 44 mm correspond au volume de rétention calculé par la méthode des pluies sur une surface imperméabilisée à 100 % pour une pluie décennale).

En zone UAh, UAbr et UAbc, le bassin de rétention sera enterré.

Les bassins de rétention ne s'imposent pas aux annexes ni aux extensions de moins de 40 m² d'emprise au sol des constructions existantes.

1.6. AMENAGEMENT PAYSAGER EN ZONE A ET N

Un aménagement paysager s'impose pour les bâtiments agricoles en A :

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, constructions et activités suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ; les bâtiments agricoles (stockage, bâtiments d'élevage) feront l'objet d'un aménagement paysager permettant leur intégration dans leur environnement,

Les règles d'affouillement et d'exhaussements s'imposent uniquement aux habitations et leurs annexes dans les zones A et N :

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation, en dehors des fouilles de fondation qui, **pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes**, ne doivent pas engendrer des affouillements et exhaussements supérieurs à $H_{max} = 1$ mètre, notamment pour la réalisation de terrasses extérieures qui doivent être réalisées, si besoin, par séquences adaptées à la pente.

1.7. DISTANCE D'IMPLANTATION DES ANNEXES

Les règles de calcul de distance entre les annexes et les habitations ont été assouplies :

- L'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) **à condition que la distance entre l'habitation et l'annexe soit de 20 m maximum, distance comptée entre les points les plus proches de chaque construction. Les annexes sont limitées à 50 m² de surface de bassin pour la piscine et 50 m² d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes.**

1.8. REGLES D'IMPLANTATION EN A

Les règles d'implantation en A ont été modifiées à la marge :

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

En zone Abr, les constructions doivent être implantées :

- Avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise publique ou à la voie publique départementale et avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'emprise publique ou à la voie publique communale ou privée, existante, à créer ou à modifier.

La surélévation et les extensions des constructions peuvent se faire avec le même recul que les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Les aménagements, surélévations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de l'alignement inférieure à 5 mètres pourront être admises à condition de ne pas diminuer le retrait existant ni de nuire à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance maximale de 50 mètres est imposée entre l'habitation de l'exploitant et le bâti agricole le plus proche. Des exceptions à cette règle sont accordées pour des raisons techniques, du fait de la configuration de la parcelle ou à sa pente, ou pour des raisons liées à la desserte en réseaux.

1.9. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS EN ZONES A ET N (ET SOUS-SECTEURS)

Des règles différenciées ont été introduites pour le bâtiment principal et les annexes de plus de 20 m² d'un côté, les annexes de moins de 20 m² de l'autre.

FAÇADES ET MENUISERIES

Pour les constructions à usage d'habitation :

Aspect général des façades

Règles s'appliquant au bâtiment principal et aux annexes d'emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² :

Toute façade construite en maçonnerie de moellons, hors mur en pierre de taille ou briques, devra être protégée par un enduit couvrant. L'enduit sera taloché ou lissé, de ton blanc.

Les façades en bois devront être peintes ou enduites et présenter un aspect lisse ; elles devront être de ton blanc. Les bardages bois de couleur rouge (RAL 3003 3004 3005) ou verte (RAL 6004 6005) sont également acceptés dans une proportion surfacique maximale de 35% de chaque façade.

En zone Abr, les façades en bois devront être peintes en blanc (RAL 9016) et l'enduit sera taloché ou lissé, de ton blanc (RAL 9016).

Les parements en pierre de taille ou en brique devront rester apparents et ne seront pas peints. En zone Abr, les parements sont interdits et les murs en pierre de taille ou en brique devront rester apparents et ne seront pas peints.

Les éléments de décor et de modénature (corniches, génoises, bandeaux, encadrements) devront être conservés et restaurés suivant leur art de bâtir particulier : aspect, forme, proportion, couleurs,

Dans les constructions nouvelles, le pignon constituera la façade la plus ouverte et la plus ornementée.

Règles s'appliquant aux annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m² :

Excepté en zones Abr, les façades seront :

- Soit enduites de ton blanc,
- Soit en bois, enduit, peint de ton blanc ou brut.

En zones Abr, les façades seront :

- Soit enduites de ton blanc (RAL 9016),
- Soit en bois, enduit, peint de ton blanc (RAL 9016).

Ouvertures, volets et menuiseries

Règles s'appliquant :

- **au bâtiment principal et aux annexes d'emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² en zone Abr**
- **uniquement au bâtiment principal dans les autres zones**

Les ouvertures, hormis les façades commerciales et les portes de garages, doivent être plus hautes que larges, sauf les portes fenêtres selon les règles ci-dessous.

Les portes fenêtres sont autorisées dans les logements individuels, en respectant les règles suivantes :

- Un maximum de 1 porte fenêtre plus large que haute par logement est autorisé (en plus des façades commerciales) ; la largeur maximale autorisée est de 3 mètres.
- Les portes fenêtres plus hautes que larges sont, par ailleurs, autorisées.

Dans les logements collectifs, les portes fenêtres plus larges que hautes sont autorisées, sans limitation de nombre ni de largeur.

Les volets battants sont obligatoires pour les ouvertures d'une superficie vitrée supérieure à 1 m², sauf pour les portes fenêtres, vérandas et chassis fixes pour lesquels les volets roulants sont autorisés.

Pour les autres constructions :

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

Les bardages de couleur rouge (RAL 3003 3004 3005) ou verte (RAL 6004 6005) sont seuls acceptés. Un soubassement blanc sera autorisé sur une hauteur maximale de 1/3 de la façade.

En zone Abr, un soubassement blanc sera obligatoire sur une hauteur maximale de 1/3 de la façade.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Règles s'appliquant au bâtiment principal et aux annexes d'emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² :

Les toitures sont à deux pans, par unité de volume, ou éventuellement avec croupe. Une dissymétrie de la toiture est acceptée : dans ce cas, la plus petite pente de toit L2 aura une longueur supérieure au tiers de la plus grande longueur L1 :

Règles s'appliquant aux annexes d'emprise au sol inférieure à 20 m² :

Les toitures sont à 1, 2 ou 4 pans.

Les toitures terrasses sont également autorisées, excepté en Abr.

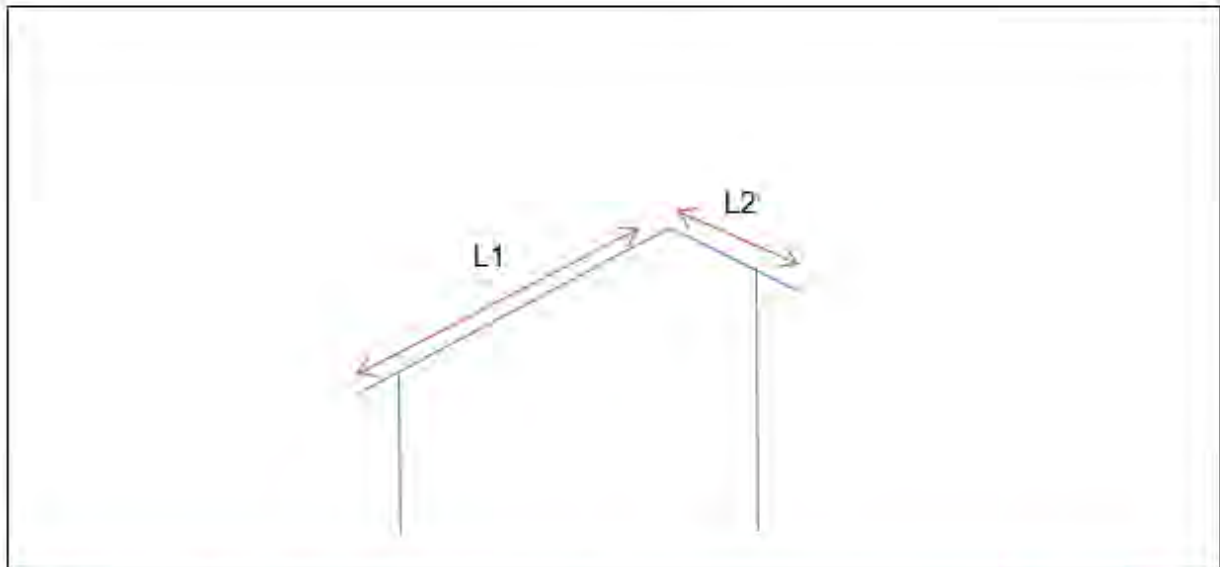
Les couvertures (sauf toitures terrasses) doivent être réalisées en tuiles canal traditionnelles, tuiles mécaniques, bac acier d'aspect semblable à la tuile, ou tôle d'aspect semblable à la tuile.

Les couleurs de toiture sont de ton rouge, brun vieilli, en teinte de terre-cuite naturelle.

Pour les autres constructions :

Les toitures sont à deux pans, par unité de volume, ou éventuellement avec croupe. Une dissymétrie de la toiture est acceptée : dans ce cas, la plus petite pente de toit L2 aura une longueur supérieure au tiers de la plus grande longueur L1 :

$$L2 > L1/3$$



Les toitures à 1 pan sont autorisées pour les extensions des bâtiments agricoles.

Les exceptions à l'obligation de volets battants ont été élargies aux vérandas et châssis fixes :

Les volets battants sont obligatoires pour les ouvertures d'une superficie vitrée supérieure à 1 m², **sauf pour les portes fenêtres, vérandas et châssis fixes** pour lesquels les volets roulants sont autorisés.

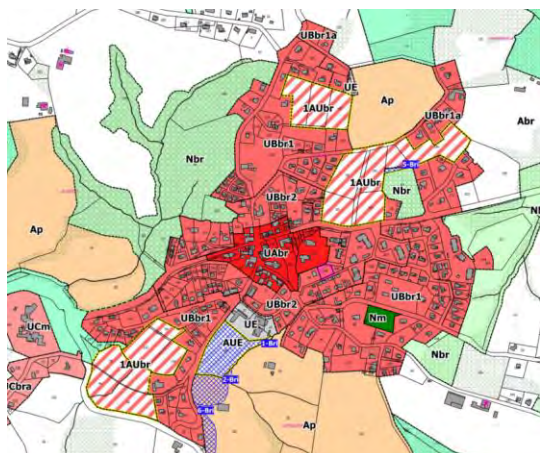
2. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

2.1. MODIFICATION DE NOMS DE ZONES A BRISCOUS

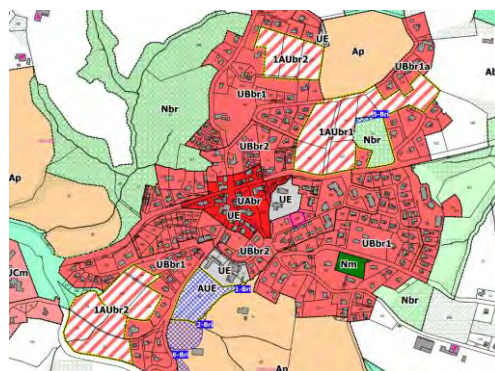
Objet de la modification

Afin de différencier la zone de la ZAC des autres zones à urbaniser, deux sous-secteurs 1AUBr1 et 1AUBr2 ont été créés à la place des zones 1AUBr. Le secteur 1AUBr1 délimite la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) tandis que les secteurs 1AUBr2 délimitent les autres zones AU de Briscous.

Modification du règlement graphique



Extrait du document graphique du PLUi en vigueur



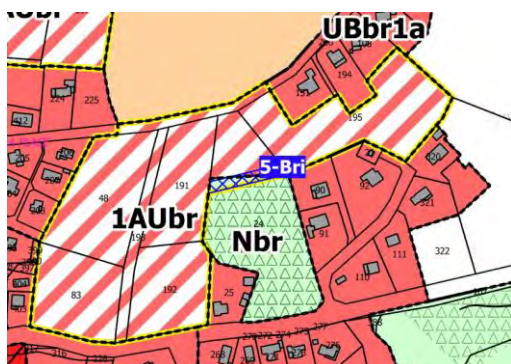
Extrait du document graphique du PLUi modifié

2.2. MODIFICATION DU PERIMETRE D'UNE OAP A BRISCOUS

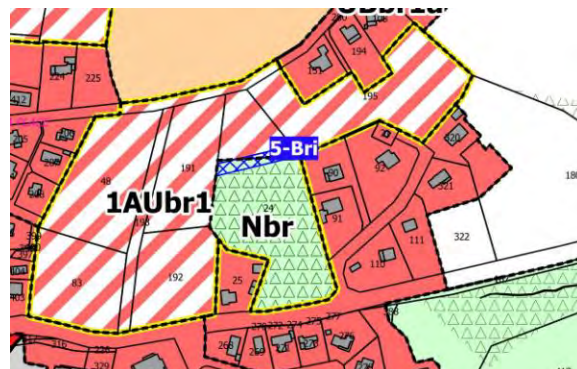
Objet de la modification

En cohérence avec le périmètre de la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté), le périmètre de l'OAP à Briscous a été modifié afin de prendre en compte le boisement existant.

Modification du règlement graphique



Extrait du document graphique du PLUi en vigueur



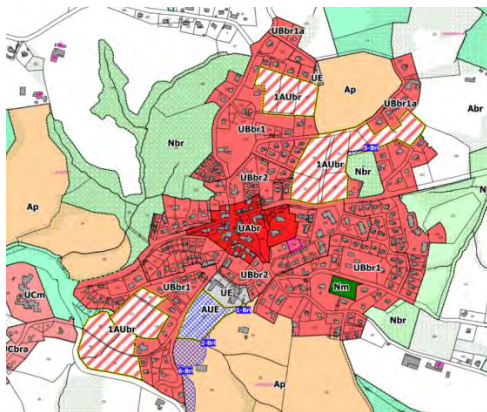
Extrait du document graphique du PLUi modifié

2.3. CREATION DE ZONES UE A BRISCOUS

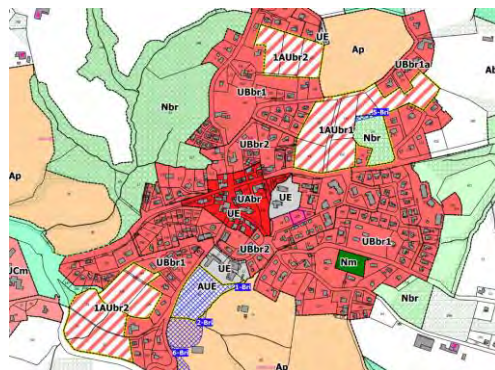
Objet de la modification

Afin d'identifier les équipements publics (école, mairie, équipements sportifs et culturels), des zones UE ont été créés au sein des zones urbaines dans le centre-bourg et aux Salines.

Modification du règlement graphique dans le centre-bourg

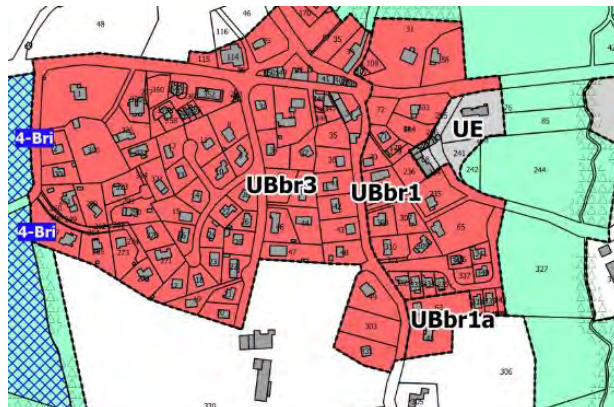
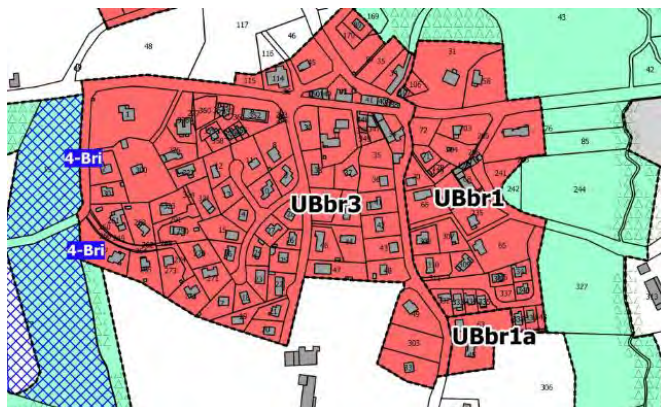


Extrait du document graphique du PLUi en vigueur



Extrait du document graphique du PLUi modifié

Modification du règlement graphique aux Salines



2.4. REDUCTION D'UNE 1AUH A HASPARREN (SECTEUR ARTEETA)

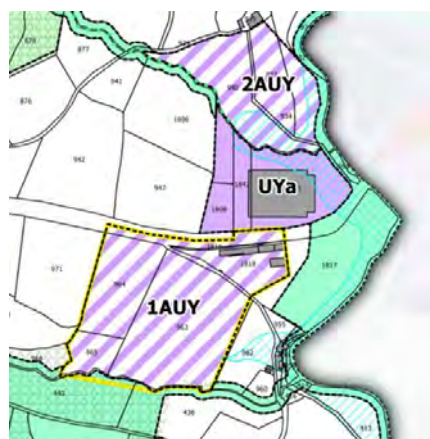
Objet de la modification

Afin de réduire la consommation d'espace, la zone 1AUh au lieudit Arteeta (Hasparren) a été réduite ; la partie déclassée a été zonée en A. Par ailleurs, la maison existante et son jardin classés en 1AUh ont été classés en UCh en

Modification du règlement graphique



Extrait du document graphique du PLUi en vigueur



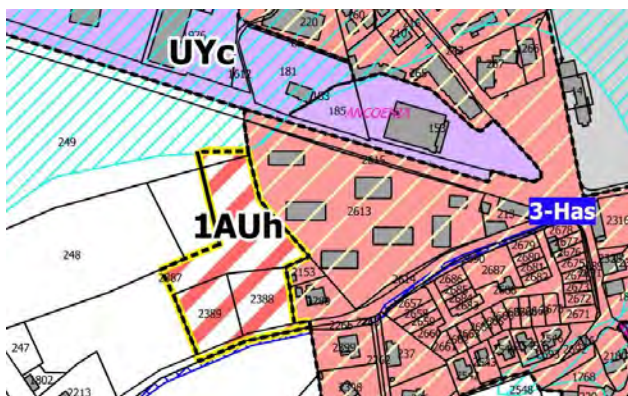
Extrait du document graphique du PLUi modifié

2.8. MODIFICATION DE LA ZONE 1AUH EN 2AU A HASPARREN

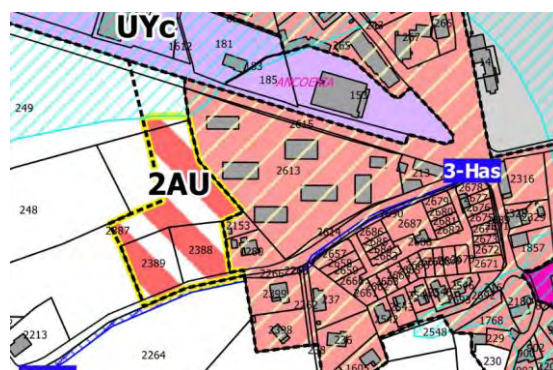
Objet de la modification

Au regard de l'insuffisance des réseaux en périphérie de la zone, le secteur 1AUh au lieudit « Yela » à Hasparren est basculé en 2AU. L'OAP est conservée.

Modification du règlement graphique



Extrait du document graphique du PLUi en vigueur



Extrait du document graphique du PLUi modifié

2.9. INTRODUCTION DE NOUVEAUX CHANGEMENTS DE DESTINATION A HASPARREN

Objet de la modification

8 changements de destination sont ajoutés au règlement graphique sur la commune d'Hasparren. Ils répondent tous aux critères choisis lors de l'élaboration du PLUi, à savoir :

- Absence d'activité agricole
- Présence des réseaux et de l'accès
- Intérêt architectural ou historique du bâti
- Absence significative d'impacts négatifs sur l'environnement, les paysages et l'activité agricole.

Modification du règlement graphique

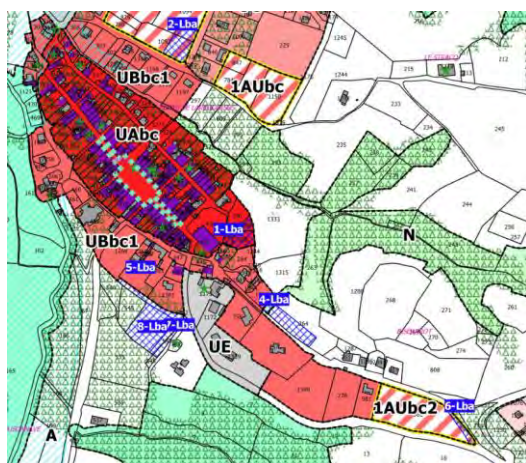
Les changements de destinations sont étoilés sur les bâtis des parcelles suivantes : A723, C1284, F767, F768, F1944, F2726, H633, H632, 980, H39. Les grilles d'analyse sont jointes en annexe de la notice de présentation.

2.10. PASSAGE DE UBBC1 A UBBC2 A LA BASTIDE CLAIRENCE

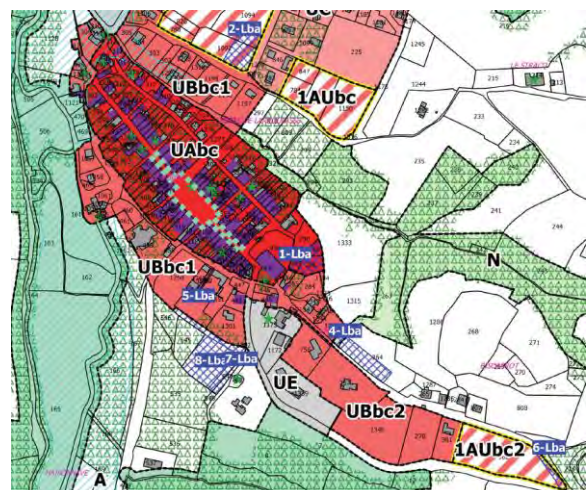
Objet de la modification

Afin d'assouplir le règlement de la zone en périphérie du centre-bourg de la Bastide Clairence, une partie du secteur UBbc1 est modifiée et classée en UBbc2. La zone UBbc2 est une zone d'extension plus récente autour du bourg dont les caractéristiques architecturales et les formes urbaines ne correspondent pas aux critères de protection du bourg.

Modification du règlement graphique



Extrait du document graphique du PLUi en vigueur



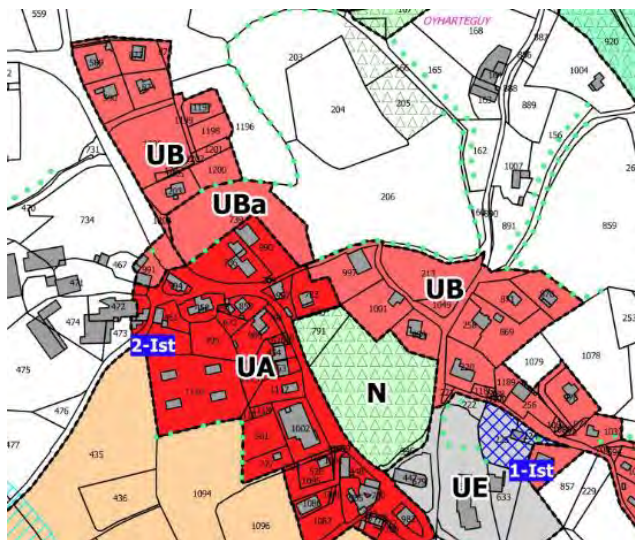
Extrait du document graphique du PLUi modifié

2.11. PASSAGE DE UBA A UB A ISTURITS

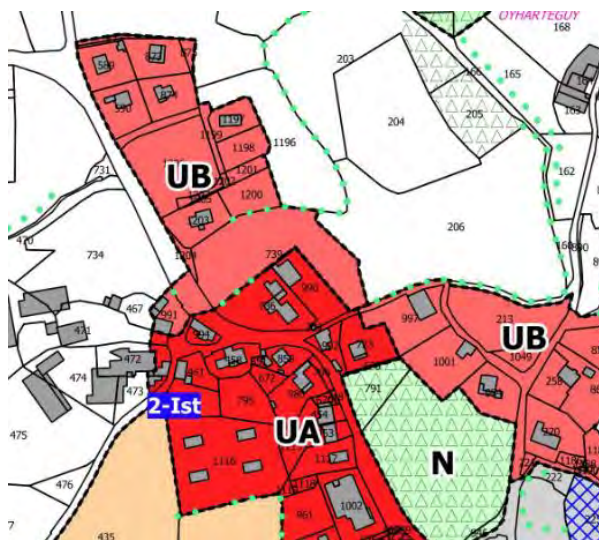
Objet de la modification

Afin rendre compatible le règlement graphique du PLUi avec le zonage d'assainissement opposable, une zone UBa à Isturits est classée en UB car elle peut être reliée à l'assainissement collectif.

Modification du règlement graphique



Extrait du document graphique du PLUi en vigueur



Extrait du document graphique du PLUi modifié

2.12. MODIFICATION DE L'OAP CENTRE (SECTEUR 1) A HASPARREN

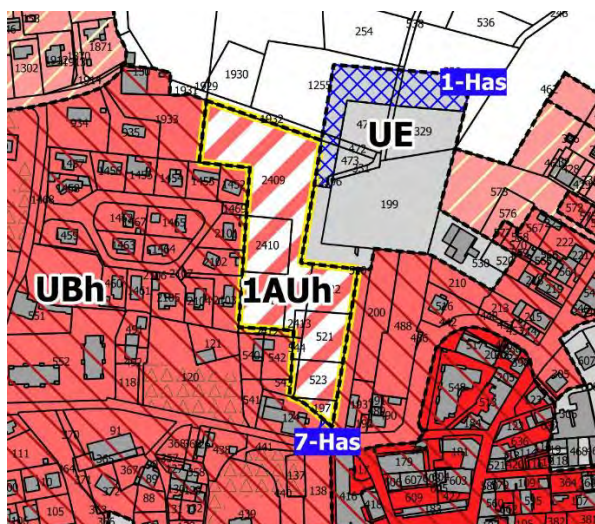
Objet de la modification

Le périmètre de l'OAP a été adapté afin :

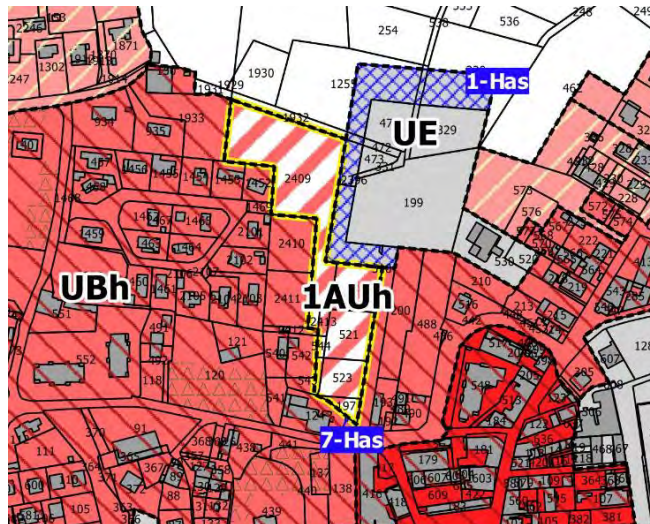
- De supprimer la partie sud-Ouest du secteur, en cohérence avec la modification du zonage visant à réduire la consommation d'espace,
- De prendre en compte les aménagements autour du cimetière.

Le règlement graphique a été modifié afin d'intégrer les changements de zonage liés à la modification de l'OAP : modification du périmètre de l'OAP et passage de 1AUh à UBh pour les parcelles 2410 et 2411. L'emplacement réservé 1-Has a été modifié pour prendre en compte les aménagements prévus autour du cimetière.

Modification du règlement graphique



Extrait du document graphique du PLUi en vigueur



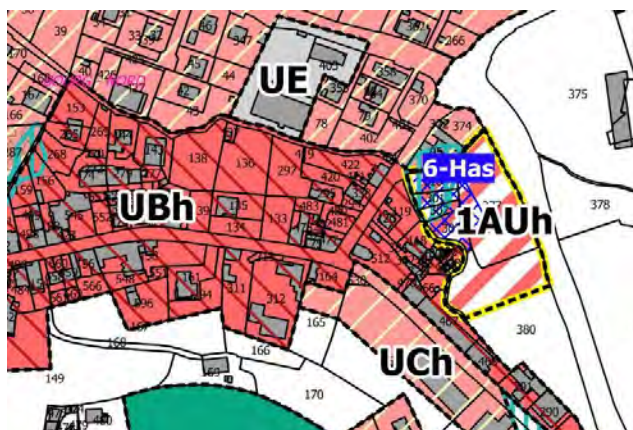
Extrait du document graphique du PLUi modifié

2.13. MODIFICATION DU SECTEUR 1AUH EN AUE A HASPARREN

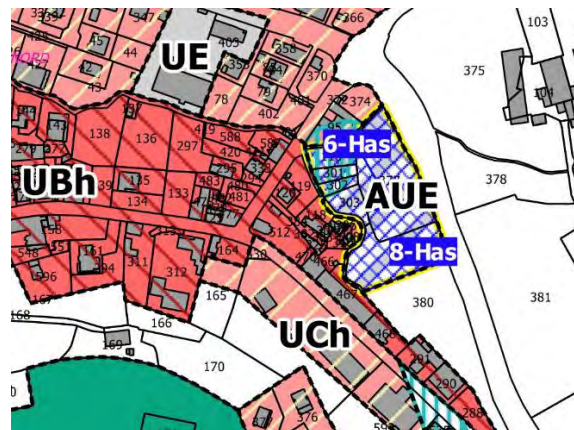
Objet de la modification

Afin d'accueillir la caserne de pompiers, le secteur 1AUh est transformé en AUE avec la mise en place d'un emplacement réservé. L'OAP est modifiée en conséquence.

Modification du règlement graphique



Extrait du document graphique du PLUi en vigueur



Extrait du document graphique du PLUi modifié

2.14. MODIFICATION DU SECTEUR NL EN NLB A LA BASTIDE CLAIRENCE

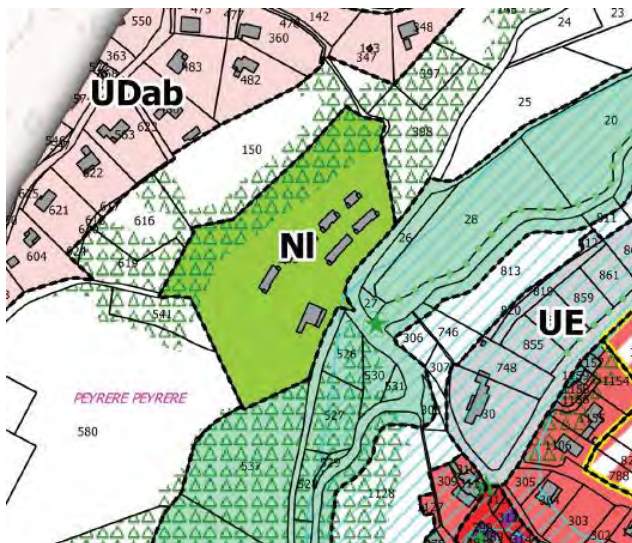
Objet de la modification

Le secteur des collines Iduki à La Bastide Clairence a été modifié de NI à NLb pour prendre en compte les aménagements existants et autoriser dans le cadre du règlement écrit les hébergements hôteliers et touristiques.

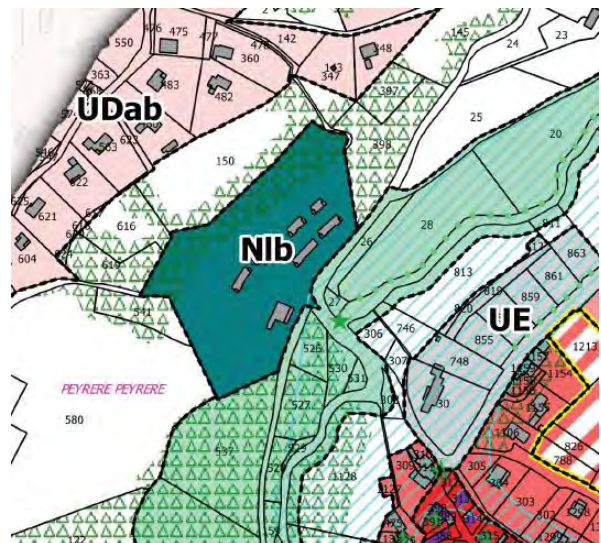


Entrée de la résidence touristique « les collines Iduki » à La Bastide Clairence »

Modification du règlement graphique



Extrait du document graphique du PLUi en vigueur



Extrait du document graphique du PLUi modifié

2.15. AJOUT D'ÉLÉMENTS DE PAYSAGE A LA BASTIDE CLAIRENCE

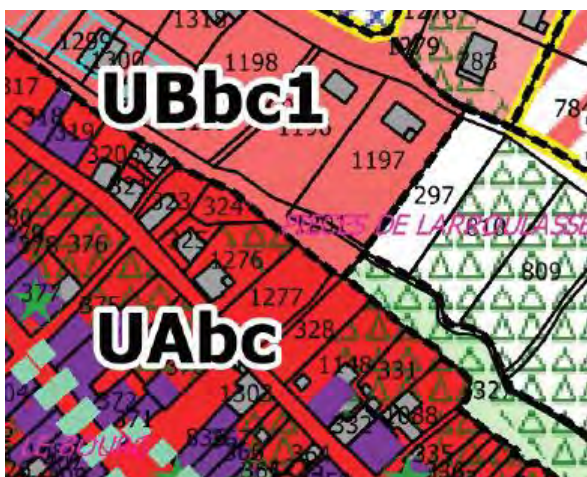
Objet de la modification

Dans un souci de cohérence avec les parcelles voisines et afin d'assurer la protection des arbres situés dans le secteur, des éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ont été ajoutés pour partie sur les parcelles 324, 1277 et 328.

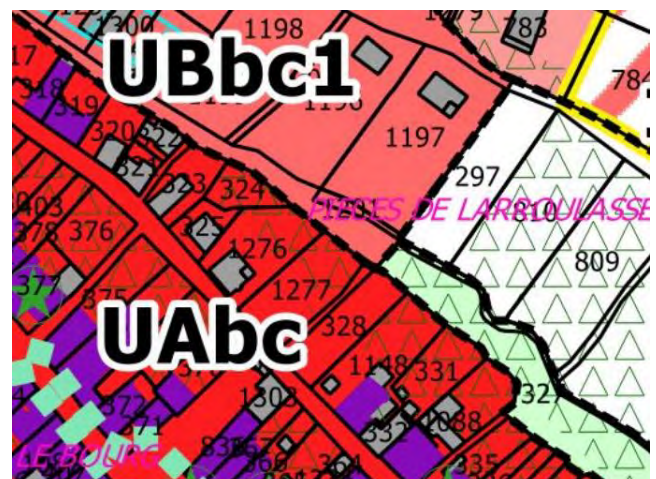


Parcelles 324, 1277 et 328 à La Bastide Clairence (photos aériennes)

Modification du règlement graphique



Extrait du document graphique du PLUi en vigueur



Extrait du document graphique du PLUi modifié

3. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES

3.1. OAP SECTORIELLES DE BRISCOUS : MODIFICATION DU PERIMETRE « ROUTE DE BARDOS » EN COHERENCE AVEC LE PERIMETRE DE LA ZAC

Le boisement existant identifié en éléments de paysage a été introduit au sein de la zone 1AUBr1 et donc dans le périmètre de l'OAP.



Extrait des OAP du PLUi en vigueur



Extrait des OAP du PLUi modifié

3.2. OAP SECTORIELLE SECTEUR 1 A HASPARREN : REDUCTION DU PERIMETRE ET INTRODUCTION DU BAIL REEL SOLIDAIRE

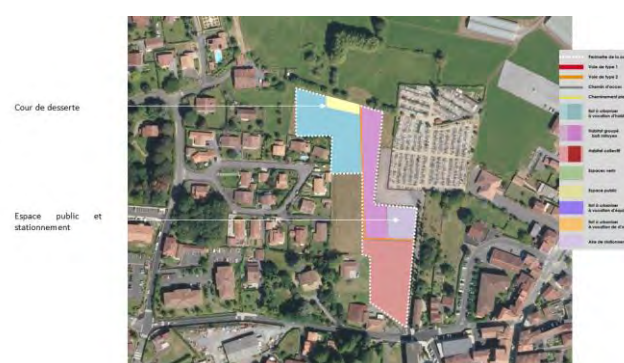
Le périmètre de l'OAP a été adapté afin :

- De classer en UBh les parcelles 2410 et 2411 en cohérence avec le lotissement voisin,
- De prendre en compte les aménagements autour du cimetière.

Le bail réel solidaire a été introduit dans la règle imposée pour les logements sociaux (loi SRU).



Extrait des OAP du PLUi en vigueur



Extrait des OAP du PLUi modifié

3.3. OAP SECTORIELLE SECTEUR 2 A HASPARREN : REDUCTION DU PERIMETRE ET MODIFICATION DES DESTINATIONS

Le périmètre de l'OAP a été réduit en partie Sud pour limiter la consommation d'espace et pour faire sortir la maison existante.

Au sein de la partie Est, l'OAP a été modifiée afin de prévoir la réalisation d'équipements publics.

Le bail réel solidaire a été introduit dans la règle imposée pour les logements sociaux (loi SRU).



Extrait des OAP du PLUi en vigueur



Extrait des OAP du PLUi modifié

3.4. OAP SECTORIELLE SECTEUR 4 A HASPARREN : MODIFICATION DES DESTINATIONS

L'OAP a été modifiée afin de prévoir la réalisation d'équipements publics (caserne de pompiers).



Extrait des OAP du PLUi en vigueur



Extrait des OAP du PLUi modifié

3.5. OAP SECTORIELLES A MENDIONDE : MODIFICATION DES ACCES ET DE LA DESSERTE INTERNE

Les deux OAP à Gréciette et Lekorne ont été modifiées à la marge pour ajuster les accès et la desserte interne en cohérence avec les projets d'aménagement en cours de réflexion et au regard des contraintes topographiques et d'enveloppe urbaine. Le phasage de l'OAP Lekorne a été ajusté.



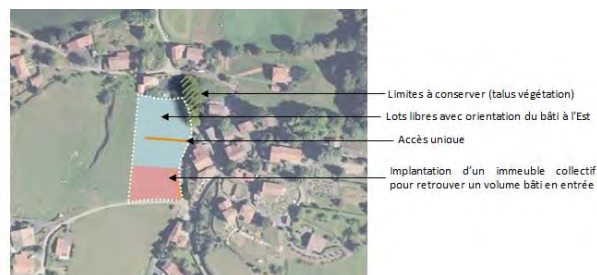
Extrait des OAP du PLUi en vigueur (Lekorne)



Extrait des OAP du PLUi modifié



Extrait des OAP du PLUi en vigueur (Gréciette)



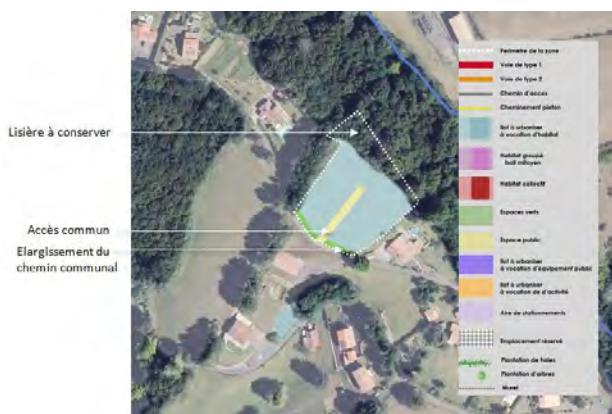
Extrait des OAP du PLUi modifié

3.6. OAP SECTORIELLES A HELETTE ET MACAYE : CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation des OAP à Hélette et Macaye est conditionnée à la réalisation de travaux sur les stations d'épuration et les réseaux pour gérer les effluents de l'aménagement.

3.7. OAP SECTORIELLE A ISTURITS : MODIFICATION DU PERIMETRE

Le périmètre a été mis en compatibilité avec le règlement graphique. La superficie a été corrigée ans le texte de l'OAP.



Extrait des OAP du PLUi en vigueur (Lekorne)



Extrait des OAP du PLUi modifié

3.8. OAP ECONOMIQUES : SUPPRESSION DE L'OAP « PIGNADAS » (HASPARREN)

L'OAP « Pignadas » a été supprimée en compatibilité avec le règlement graphique.

3.9. OAP « PESSAROU » A LA BASTIDE CLAIRENCE

L'OAP « Pessarou », bien que figurant sur le plan de zonage, avait été omise dans la pièce « OAP » du PLUi approuvé. L'OAP « Pessarou » a donc été ajoutée dans le cadre de la présente Modification du PLUi.



Schéma d'aménagement de l'OAP « Pessarou » à La Bastide Clairence



B. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

4. RAPPEL DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les éléments qui suivent sont extraits de l'état initial du PLUi approuvé.

Sont synthétisés dans les tableaux ci-après les enjeux et menaces identifiés sur le territoire.

Biodiversité			
Atouts	Faiblesses	Scenario fil de l'eau	Opportunités/enjeux
• Un étagement du relief depuis la plaine jusqu'à la montagne qui s'accompagne d'une variété de milieux • Une richesse écologique indissociable de l'activité pastorale • De vastes secteurs restent caractérisés par une grande naturalité	• Une augmentation de la fragmentation liée au mitage (urbanisation linéaire, artificialisation des environs de Hasparren) • Un couloir de déplacement au nord qui constitue un obstacle important aux continuités écologiques • Un développement des grandes cultures et une altération du réseau de haies sur les collines et la plaine • De nombreuses espèces exotiques envahissantes	• Perte de qualité des milieux naturels par développement des obstacles aux déplacements des espèces • Mise en péril de l'activité agricole (espaces enclavés, problèmes de coexistence avec l'urbanisation...) avec des incidences négatives sur les espèces	• Le maintien de l'activité pastorale pour entretenir les milieux • La mise en place des coupures d'urbanisation sur les axes de développement linéaires (RD21...)

Risques			
Atouts	Faiblesses	Scenario fil de l'eau	Opportunités/enjeux
• Pas de risque de rupture de barrage • Faible risque de retrait-gonflement des argiles (sauf sur Briscous et au sud-est d'Hélette) • Territoire classé en AZI (Atlas des Zones	• Aucun PPRn approuvé • Risque transport de matières dangereuses sur Briscous (canalisation de gaz naturel à haute pression) • Présence de lignes haute tension	• Briscous est une commune plus exposée aux risques anthropiques de manière générale (lignes haute tension, canalisation de gaz naturel à haute pression, risque minier, transports de matière dangereuse)	• Prendre en considération l'ensemble des risques dans les choix d'urbanisation (servitude canalisation de gaz, périmètre ICPE, distance lignes HT, etc.) • Réaliser des PPRn, notamment pour le risque inondation

Notice de présentation
MODIFICATION N 1 DU PLUI DU PAYS DE HASPARREN

Inondables)	• Risque d’effondrement ou d’affaissement consécutif à l’exploitation de mines de sels • Risque sismique de niveau 4 sur presque toute le Pays de Hasparren • 13 ICPE		
-------------	---	--	--

Volet énergie-climat		
Thématique	Enjeux principaux	Niveau d’enjeux
Habitat	Rythme de constructions élevé. Majorité de constructions individuelles. Majorité de grands logements énergivores.	Faible
Consommation d’espace	91 ha dont 80 ha liés à l’habitat ces 10 dernières années	Faible
Transports et déplacements	Un usage de la voiture très important notamment en direction de la côte (pôles d’emplois)	Elevé
Agriculture	Une agriculture dynamique malgré la baisse du nombre d’agriculteurs mais une pression urbaine importante sur les terres agricoles	Moyen
Equipements et services	Un bon niveau d’équipements	Nul

--	--	--

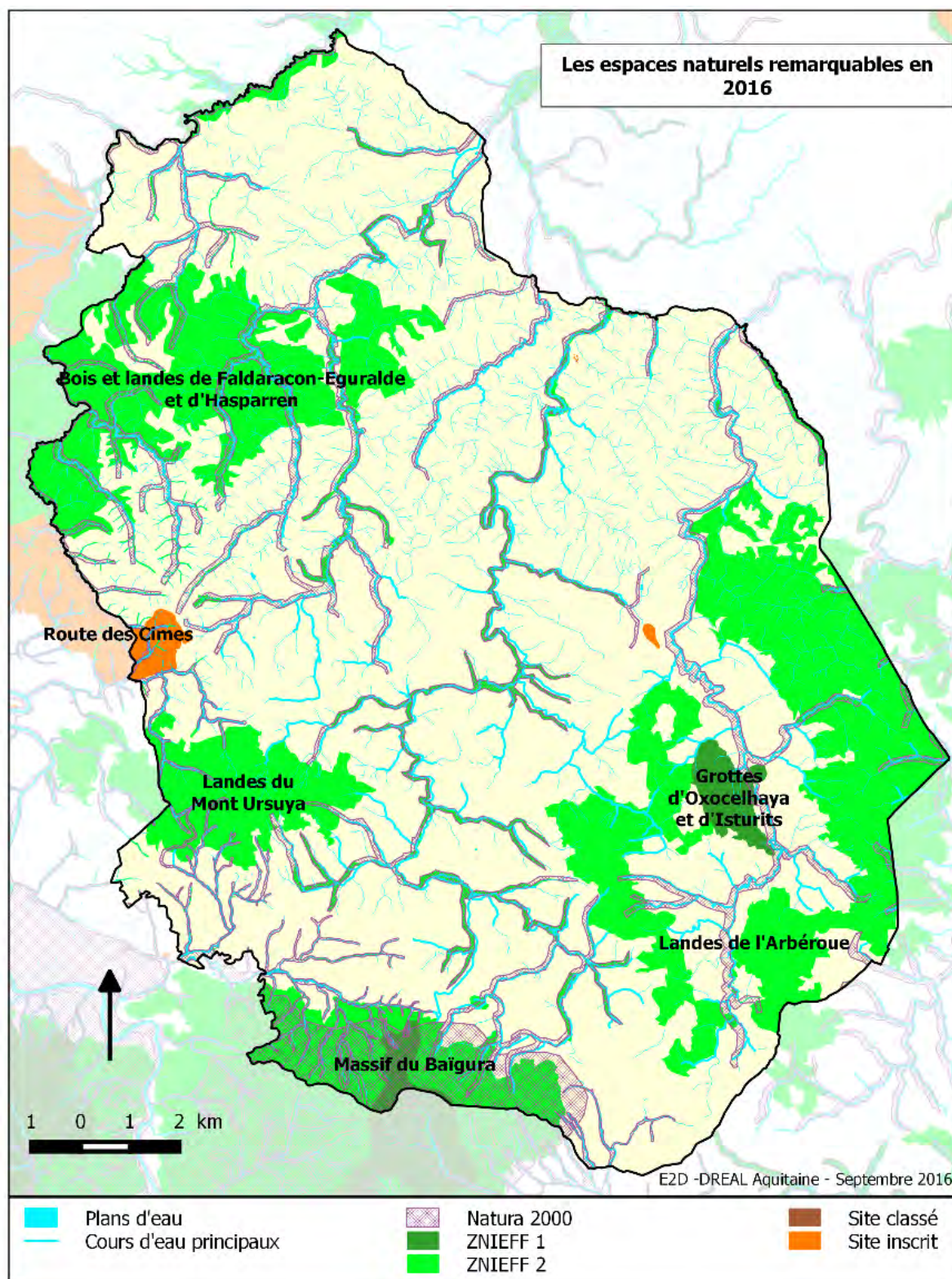
Paysages naturels et bâtis

Atouts	Faiblesses	Scenario fil de l'eau	Opportunités/enjeux
• Un cadre paysager de grande qualité constitué de plusieurs unités paysagères aux caractéristiques propres • Un environnement soigné (abords de l'habitat et des zones d'activité) • Un vocabulaire architectural local largement utilisé (couleur, matériaux, proportions, formes) qui participe à l'harmonie du paysage • Des ensembles bâtis dans la tradition basque qui structure fortement le paysage (etxe)	• Elargissement de la tâche urbaine sur les terres agricoles • Urbanisation plus diffuse : dissémination de l'habitat avec un « égrainement » le long des routes	• Risque de perte d'identité des formes urbaines traditionnelles • Habitat diffus de plus en plus important • Une architecture traditionnelle qui perdure	• Maintenir la diversité végétale liée aux entités physiques (ripisylves, boisements, bocages) ou existant dans l'espace domestique (dont le palmier de chine) et la transmettre dans les futures opérations d'aménagement ou/et d'extension. • Accompagner les évolutions des villages et des quartiers afin d'éviter les ruptures entre la structure historique et les nouvelles constructions – Continuités paysagères (séquences, clôtures, implantation du bâti) – Maintien et création d'ouvertures sur le paysage – Simplicité des formes de constructions • Guider les transformations et changement de destination du bâti traditionnel (etxe, bâti rural) • Repérer et conserver le petit patrimoine existant

5. SITES NATURA 2000 : ENJEUX DU TERRITOIRE

Le périmètre du PLUi du Pays de Hasparren est concerné par 5 sites Natura 2000 issus de la Directive Habitat :

- **Massif du Baygoura** : l'Etat est la structure porteuse du DOCOB, le diagnostic écologique est en cours,
- **La Bidouze (cours d'eau)** : l'Etat est la structure porteuse du DOCOB, le diagnostic écologique est en cours,
- **La Joyeuse (cours d'eau)** : l'Etat est la structure porteuse du DOCOB, le diagnostic écologique est en cours,
- **L'Ardanavy (cours d'eau)** : l'Etat est la structure porteuse du DOCOB, le diagnostic écologique est en cours,
- **La Nive (cours d'eau)** : le Syndicat Mixte du Bassin de la Nive est la structure porteuse du DOCOB, celui-ci est validé depuis le 10/12/2012.



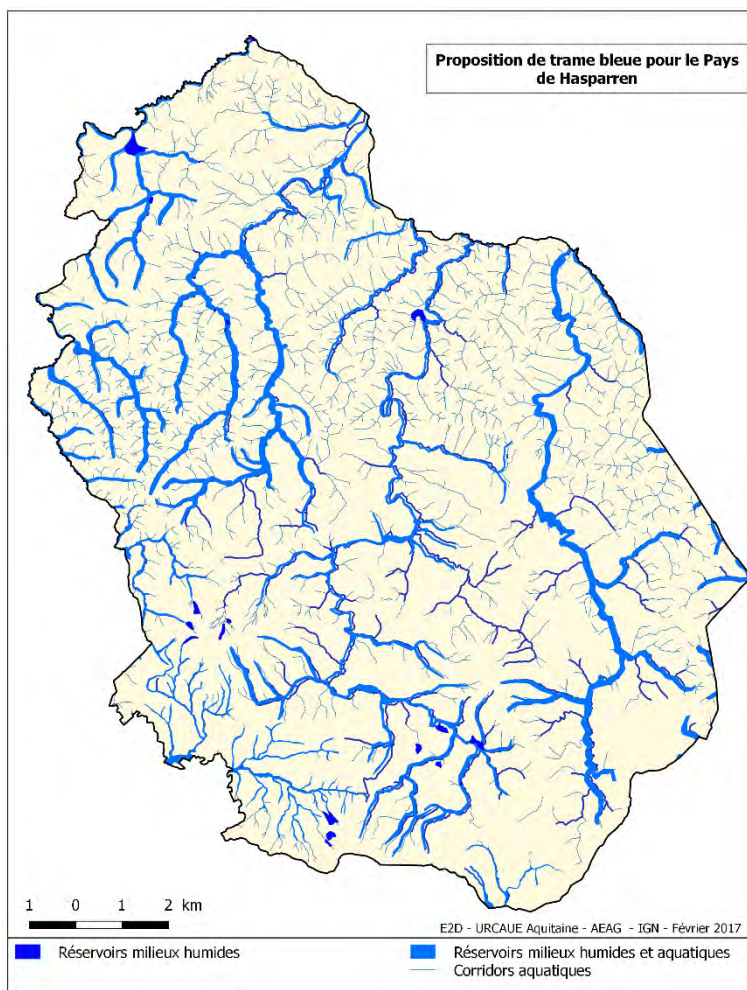
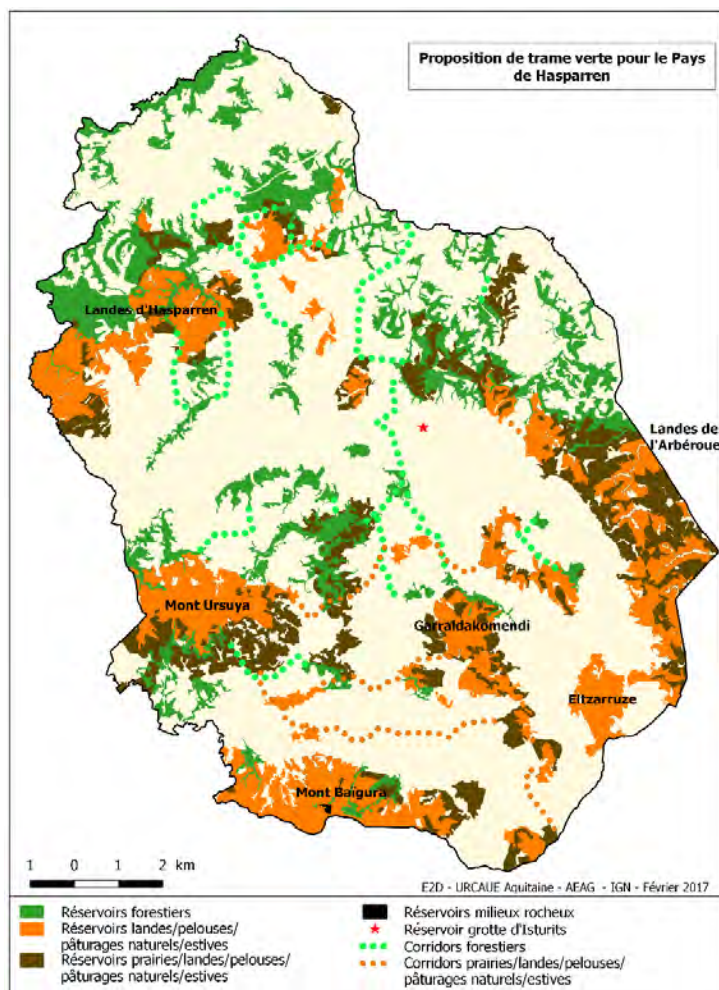
Les espaces remarquables du Pays de Hasparren

6. TRAME VERTE ET BLEUE : ENJEUX DU TERRITOIRE

La proposition de réservoirs et de corridors pour le territoire du PLUi de Hasparren prend en compte les documents supra-communaux ainsi que les nouveaux éléments de connaissance disponibles, et en particulier issus de l'Assistance aux Continuités Ecologiques (ACE) du CAUE.

Les trames de milieux suivantes ont été retenues comme les plus adaptées au territoire. Leur tracé a notamment été déterminé d'après le MOS Aquitaine 2015 et les indicateurs écologiques proposés par l'ACE :

- **Les milieux forestiers** : il s'agit en très grande partie de feuillus, répartis en particulier au nord du territoire. Ils ont été déterminés en croisant les trames de milieux, la densité du milieu dans la trame, la superficie des enveloppes et la naturalité.
- **Les milieux de landes, pelouses, pâturages naturels et estives**, résultant de liens étroits avec l'agriculture extensive tournée vers l'élevage, qui fonde la spécificité de ce territoire. Il s'agit d'une trame complexe, qui pourra faire l'objet d'un zonage naturel ou agricole dans le PLUi, sur laquelle l'activité agricole est primordiale au maintien des écosystèmes. Ils ont été déterminés en croisant les trames de milieux, la densité du milieu dans la trame, la superficie des enveloppes et le relief.
- **Les milieux imbriqués de prairies, landes, pelouses, pâturages naturels et estives**, dont l'intérêt résulte dans la complémentarité avec la trame précédente. Plus qu'un bocage classique qui serait réducteur par rapport à la réalité de ce territoire, c'est la complexité de cette trame et les interrelations entre des milieux ouverts et fermés, naturels et agricoles, qui est source de richesse écologique. Ils ont été déterminés en croisant les trames de milieux, la densité du milieu dans la trame, la superficie des enveloppes, la naturalité et la proximité des trames précédentes.
- **Le réservoir milieux rocheux**, qui représente une faible superficie sur le Mont Baigura.
- **Le réservoir spécifique de la grotte d'Isturits.**
- **Les zones humides** : il s'agit des zones humides élémentaires définies par le SDAGE Adour-Garonne, ainsi que des zones humides associées aux Natura 2000.
- **Les cours d'eau** : ont été classés en réservoirs les cours d'eau en liste 1 et 2, les réservoirs biologiques du SDAGE, ainsi que ceux bénéficiant d'une gestion en tant que sites Natura 2000, recoupant les cours d'eau précédents. Les autres cours d'eau sont considérés comme des corridors de biodiversité.



7. SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Biodiversité et trame verte et bleue :

- Une augmentation de la fragmentation liée au mitage (urbanisation linéaire, artificialisation des environs de Hasparren),
- Le maintien de la richesse écologique indissociable de l'activité pastorale,
- La mise en place des coupures d'urbanisation sur les axes de développement linéaires (RD21, ...).

Ressources naturelles :

- La protection des périmètres de captage,
- La protection de la ressource en eau.

Risques :

- Prendre en considération l'ensemble des risques dans les choix d'urbanisation (inondation, servitude canalisation de gaz, périmètre ICPE, distance lignes HT, etc.),

- Réaliser des PPRn, notamment pour le risque inondation.

Climat-énergie :

- Utilisation importante de la voiture comme mode principal de déplacement,
- Consommation d'espace importante, notamment sous forme d'habitat individuel.

Paysages naturels et bâtis :

- Maintenir la diversité végétale liée aux entités physiques (ripisylves, boisements, bocages) ou existant dans l'espace domestique (dont le palmier de chine) et la transmettre dans les futures opérations d'aménagement ou/et d'extension,
- Accompagner les évolutions des villages et des quartiers afin d'éviter les ruptures entre la structure historique et les nouvelles constructions,
 - Continuités paysagères (séquences, clôtures, implantation du bâti),
 - Maintien et création d'ouvertures sur le paysage,
 - Simplicité des formes de constructions.
- Guider les transformations et changement de destination du bâti traditionnel (etxe, bâti rural),
- Repérer et conserver le petit patrimoine existant.



C. ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LES SITES NATURA 2000

1. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Les principales modifications du règlement écrit permettent de préciser ou de détailler certaines règles, principalement liées à l'aspect extérieur des constructions ou à la mixité sociales. Ces modifications n'ont aucun impact sur les enjeux environnementaux du territoire.

2. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Les modifications du règlement graphique concernent :

- Des modifications de noms de zones à l'intérieur de l'enveloppe urbaine définie : c'est le cas pour La Bastide Clairence (passage de UBbc1 à UBbc2), Isturits (passage de UBa à UB), Briscous (introduction de sous-zonage 1AUBr1 et 1AUBr2, création de zones UE à l'intérieur du bourg), Hasparren (passage de 1AUh à 2AU, de UYe à 2AUy),
- L'ajout d'un emplacement réservé pour la caserne de pompiers à Hasparren,
- La suppression de zone à urbaniser (Hasparren à Urcuray, Pignadas) et leur classement en zone agricole,
- Des changements de nom de zones : modification de NI à NIb à La Bastide Clairence pour prendre en compte les activités touristiques existantes,
- Des ajouts d'éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Concernant les modifications à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, elles n'ont pas d'impact sur l'environnement ou les sites Natura 2000.

Concernant l'emplacement réservé créé à Hasparren pour la caserne de pompiers, il est à l'écart des sites Natura 2000 ou de la trame verte et bleu identifiée, il s'agit de zones agricoles.

La modification de la zone NI en NIb à La Bastide Clairence n'a pas d'impact sur l'environnement, car il s'agit de constructions existantes. Le périmètre de la zone n'est pas modifié.

L'ajout d'éléments de paysage a un impact positif sur l'environnement par la prise en compte des arbres existants (secteur situé à La Bastide Clairence).

***In fine*, l'impact de la modification est positif, avec une restitution à la zone agricole d'une superficie totale de 6.1 ha. Les modifications envisagées n'ont aucun impact sur les sites Natura 2000 ou les secteurs à enjeux environnementaux identifiés lors du diagnostic. L'impact sur les cours d'eau est positif avec une réduction des surfaces à urbaniser donc une réduction des impacts liés aux eaux pluviales ou aux eaux usées.**

3. MODIFICATION DES OAP

Les modifications des OAP permettent principalement :

- De rendre compatible les OAP avec les modifications du règlement graphique, qui entraînent une réduction des surfaces à urbaniser, voire une suppression,
- D'ajuster certaines OAP concernant leur accès ou leur desserte interne (Mendionde)
- De changer la destination de certaines OAP. C'est le cas à Hasparren, où l'OAP « route de Bonloc » a été modifiée afin de prévoir l'implantation d'une caserne de pompiers ; c'est également le cas sur l'OAP « Arteeta » où la partie Est de l'OAP est désormais une zone mixte accueillant équipement publics et logements collectifs, au lieu de logements seuls.
- De corriger une erreur matérielle en ajoutant l'OAP « Pessarou » à La Bastide Clairence qui avait été omise lors de l'approbation du PLUi.

Ces modifications et adaptations n'ont aucun impact sur les enjeux environnementaux du territoire. La réduction des surfaces à urbaniser tend à avoir un impact positif sur ces enjeux environnementaux avec une réduction des aménagements envisagés au sein des OAP. L'ajout de l'OAP « Pessarou » a un impact positif en proposant un aménagement urbain qui tient compte des enjeux environnementaux (respect des courbes naturelles du sol, protection d'une haie, gestion des eaux pluviales).



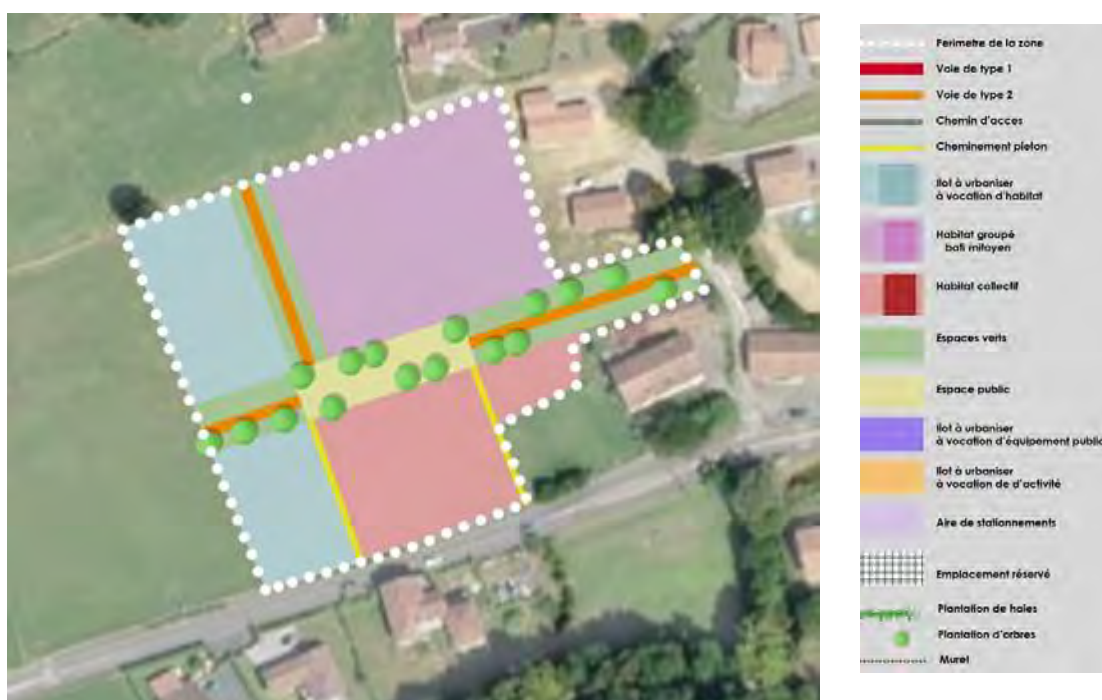
D. ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

La suppression ou la réduction de certaines zones à urbaniser sont analysées au regard de la production de logements. Le potentiel de logements de chaque secteur est calculé en fonction des densités imposées par typologie de logements dans les OAP sectorielles.

4. INCIDENCES SUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR LA COMMUNE D'HASPARREN

Perte de logements engendrée par la suppression de zones à urbaniser à destination d'habitat

Secteur Urcuray



Dans la modification, le secteur Urcuray est supprimée (classement en A).

Secteur Urcuray		
Typologie d'habitat	Superficie (ha)	Production potentielle de logements du PLUi avant modification
Collectif	0.21	10.5-12.6
Groupé	0.42	16.8-21
Libre	0.30	9-12
Total		36.3-45.6

Soit une perte de 36 à 46 logements.

Secteur Arteeta

Haie champêtre en limite avec l'espace agricole



PLUi en vigueur



Modification

Secteur Arteeta – PLUi en vigueur		
Typologie d'habitat	Superficie (ha)	Production potentielle de logements du PLUi avant modification
Collectif	0.52	26-31
Groupé	0.86	34-43
Libre	2.30	69-92
Total		129-166

Secteur Arteeta – modification du PLUi		
Typologie d'habitat	Superficie (ha)	Production potentielle de logements du PLUi après modification
Collectif	0.54	26-31
Groupé	0.37	15-19
Libre	0.85	26-34
Total		67-84

Soit une perte de 62 à 82 logements.

Route de Bonloc



PLUi en vigueur



Modification

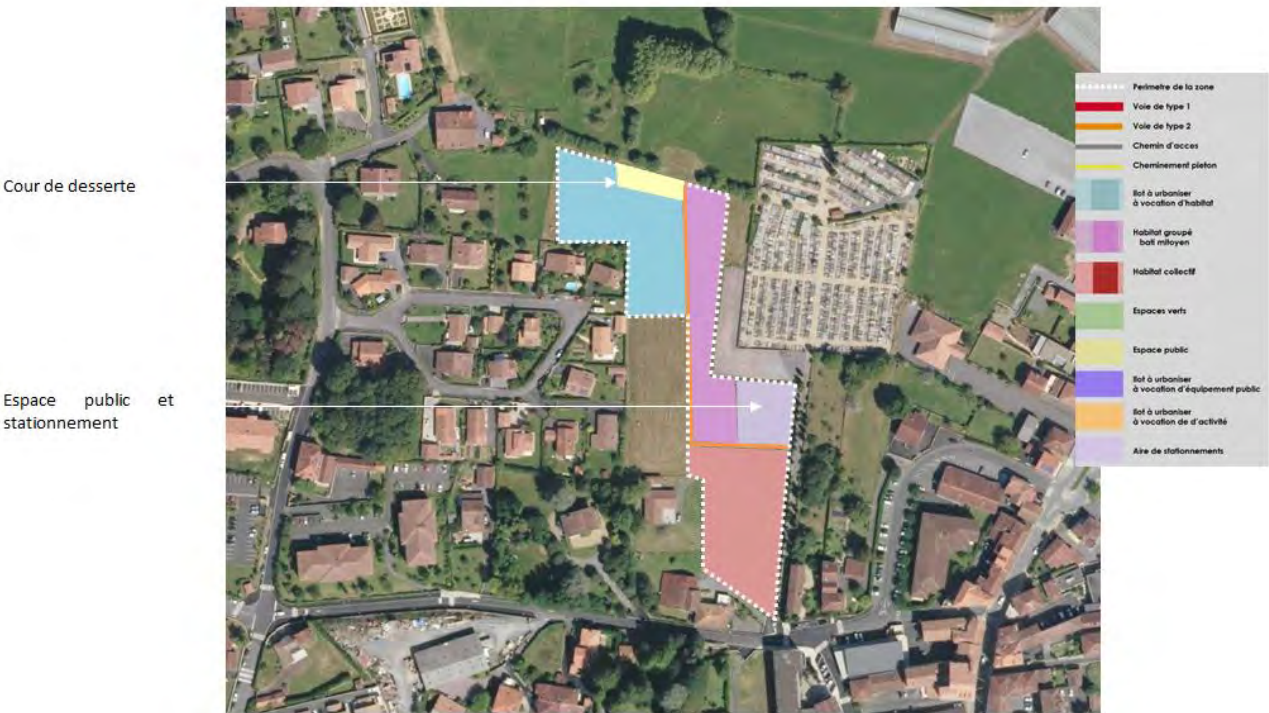
Secteur route de Bonloc – PLUi en vigueur		
Typologie d'habitat	Superficie (ha)	Production de logements
Libre	0.60	18-24
Total		18-24

Soit une perte de 18 à 24 logements, le secteur étant voué dans le cadre de la modification à des équipements publics et plus à du logement.

Secteur centre-bourg



PLUi en vigueur



Modification

Secteur centre-bourg – PLUi en vigueur		
Typologie d'habitat	Superficie (ha)	Production de logements
Collectif	0.32	16-20
Groupé	0.37	15-19
Libre	0.60	18-24
Total		49-63

Secteur centre-bourg – modification du PLUi		
Typologie d'habitat	Superficie (ha)	Production de logements
Collectif	0.32	16-20
Groupé	0.21	9-11
Libre	0.44	13-18
Total		38-49

Soit une perte de 11 à 14 logements.

Bilan sur la commune d'Hasparren

La suppression de zones à urbaniser à destination d'habitat conduit à une perte de 127 à 166 logements.

Le PLUi prévoyait un potentiel de création et de mobilisation de **1522 logements** à l'échelle des 11 communes. Le potentiel de logements descend dans une fourchette comprise entre **1356 et 1395 logements**.

La suppression de certaines zones d'habitat engendre donc une suppression de **8 à 10 % des logements**, ce qui ne modifie pas l'économie générale du PLUi. Le règlement graphique reste compatible avec le PADD qui prévoyait une production de logements en ligne avec les objectifs du SCOT (147 logements/an en moyenne).

La proportion de logements potentiels en extension et en densification reste compatible avec le PADD : le nombre de logements en extension urbaine passe d'environ 68 % avant modification du PLUi à 65% après modification.

En matière de production de logements, l'importance du pôle principal que constitue la commune d'Hasparren reste compatible avec l'économie générale du PLUi, avec un potentiel de logements qui passe de 45% du total à 38% du total de logements.

5. INCIDENCES SUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR LES AUTRES COMMUNES

La modification du règlement graphique sur les autres communes n'impacte pas de suppression de potentiel de logements.



E. ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

6. INCIDENCES SUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX SUR LA COMMUNE D'HASPARREN

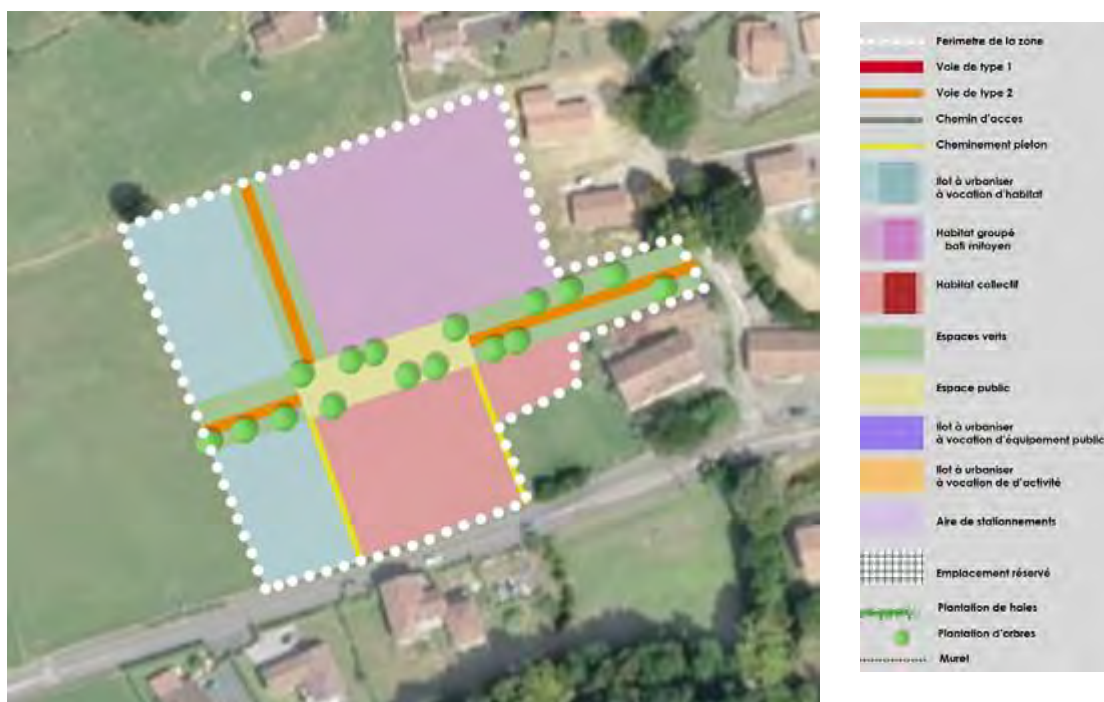
La commune d'Hasparren est concernée par l'article 55 de la loi SRU au regard de la production de logements sociaux.

La modification du PLUi conduit à supprimer certains secteurs à urbaniser à destination d'habitat concernés par cette production de logements sociaux. En parallèle, les seuils de production de logements sociaux à Hasparren ont été abaissés afin d'augmenter la production de logements sociaux sur la commune.

Le présent chapitre démontre que la modification du PLUi n'a pas de conséquence négative sur la production de logements sociaux, la suppression des zones à urbaniser à destination d'habitat étant compensée par l'abaissement des seuils de mixité sociale dans le règlement écrit. Les paragraphes suivants illustrent cette compensation.

Perte de logements sociaux engendrée par la suppression de zones à urbaniser à destination d'habitat

Secteur Urcuray



Dans la modification, le secteur Urcuray est supprimée (classement en A).

Secteur Urcuray				
Typologie d'habitat	Superficie (ha)	Production de logements	Production de logements sociaux PLUi en vigueur	Production de logements sociaux modification PLUi
Collectif	0.21	10.5-12.6	6-7	0
Groupé	0.42	16.8-21	9-11	0
Libre	0.30	9-12	5-6	0
Total			20-24	0

Soit une perte de 20 à 24 logements sociaux.

Secteur Arteeta

Haie champêtre en limite avec l'espace agricole



PLUi en vigueur



Modification

Secteur Arteeta – PLUi en vigueur			
Typologie d'habitat	Superficie (ha)	Production de logements	Production de logements sociaux PLUi en vigueur
Collectif	0.52	26-31	16-19
Groupé	0.86	34-43	21-26
Libre	2.30	69-92	42-55
Total			79-100

Secteur Arteeta – modification du PLUi			
Typologie d'habitat	Superficie (ha)	Production de logements	Production de logements sociaux
Collectif	0.54	26-31	16-19
Groupé	0.37	15-19	9-12
Libre	0.85	26-34	16-21
Total			41-52

Soit une perte de 38 à 48 logements sociaux.

Route de Bonloc



PLUi en vigueur



Modification

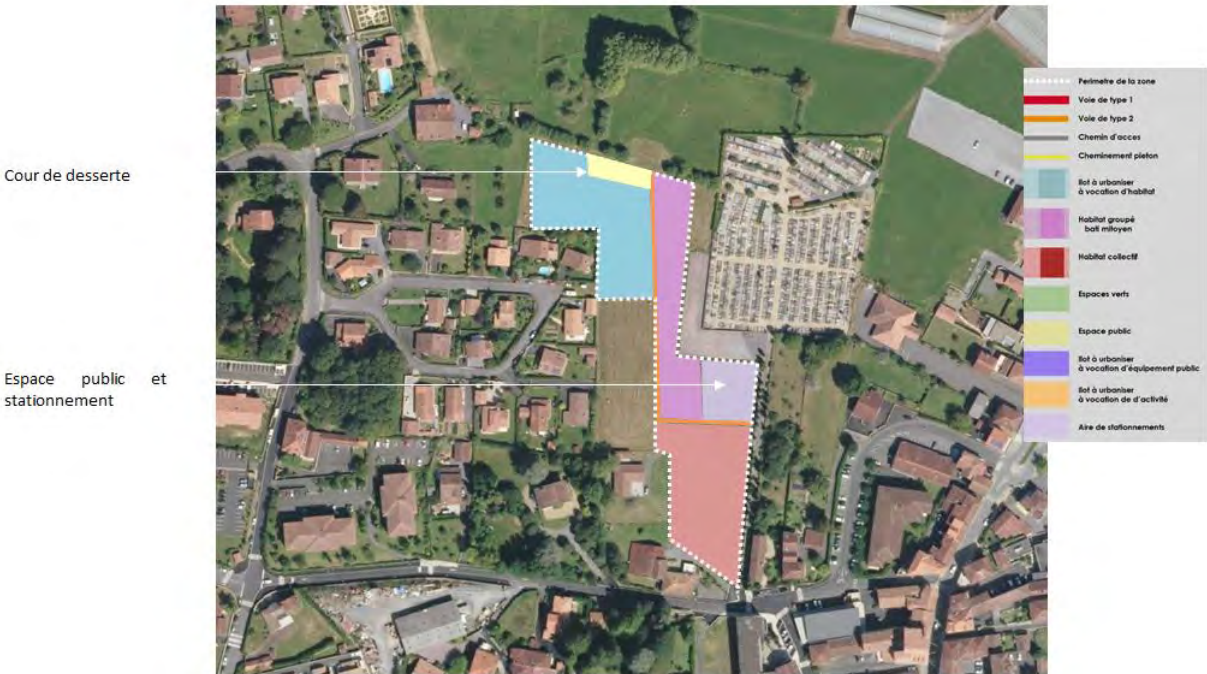
Secteur route de Bonloc – PLUi en vigueur			
Typologie d'habitat	Superficie (ha)	Production de logements	Production de logements sociaux PLUi en vigueur
Libre	0.60	18-24	9-12
Total			9-12

Soit une perte de 9 à 12 logements sociaux.

Secteur centre-bourg



PLUi avant modification



Modification

Secteur centre-bourg – PLUi en vigueur			
Typologie d'habitat	Superficie (ha)	Production de logements	Production de logements sociaux PLUi en vigueur
Collectif	0.32	16-20	10-20
Groupé	0.37	15-19	9-11
Libre	0.60	18-24	11-15
Total			30-46

Secteur centre-bourg – modification du PLUi			
Typologie d'habitat	Superficie (ha)	Production de logements	Production de logements sociaux
Collectif	0.32	16-20	10-20
Groupé	0.21	9-11	6-7
Libre	0.44	13-18	8-11
Total			24-38

Soit une perte de 6 à 8 logements sociaux.

Bilan

La suppression de zones à urbaniser à destination d'habitat conduit à une perte de 73 à 92 logements sociaux.

Gain de logements sociaux engendré par la modification du règlement écrit

Les OAP « densités » à Hasparren imposent :

- Une densité de 40 à 60 logements/ha dans le secteur 1 (UAh, UBh)
- Une densité de 30 à 50 logements/ha dans le secteur 2 (UCh).

En UCb, UDa et UDp les logements sociaux sont désormais imposés dans le règlement écrit de la modification du PLUi ; une densité moyenne de 20 logements/ha est estimée afin de calculer le potentiel supplémentaire dans ces secteurs.

- Potentiel supplémentaire en UAh et UBh

Le potentiel est calculé à partir des parcelles qui rentrent désormais dans la règle de mixité sociale du fait de l'abaissement des seuils de 8 logements à 4 logements. Il n'existe pas de dent creuse d'une superficie comprise entre 1000 m² et 2000 m² (une parcelle de moins de 2000 m² accueille moins de 8 logements d'après la densité imposée). Le potentiel est donc nul en théorie.

- Potentiel supplémentaire en UCh – dents creuses

Il s'agit des parcelles de 1 333 m² à 2666 m², soit environ 26 parcelles. Le potentiel supplémentaire est estimé entre 26 et 45 logements sociaux (en fonction de la densité).

- Potentiel supplémentaire en UCh – extension urbaine

Il s'agit de trois ilots fonciers :

- Ilot 1 de 6700 m², soit 20 logements, un potentiel 1 logement social en moins par rapport au PLUi en vigueur,
- Ilot 2 de 2000 m², soit, 6 logements, soit un potentiel supplémentaire de 2 logements sociaux,
- Ilot 3 de 3500 m², soit 10 logements, soit 1 logement social supplémentaire

Soit 2 logements sociaux supplémentaires.

- Potentiel supplémentaire en UCb – dents creuses et extension

Il s'agit de parcelles non concernées par la règle de mixité sociale dans le PLUi en vigueur. Le potentiel est estimé à 10 logements sociaux supplémentaires.

- Potentiel supplémentaire en UDa et UDp – dents creuses

Il s'agit de parcelles non concernées par la règle de mixité sociale dans le PLUi en vigueur. Le potentiel est estimé à 24 logements sociaux supplémentaires.

Au total l'abaissement des seuils de production de logements sociaux dans le règlement écrit conduit à un potentiel supplémentaire d'environ 62 à 81 logements sociaux supplémentaires, qui viennent compenser la perte du potentiel liée à la suppression de zones à urbaniser à destination d'habitat.

7. INCIDENCES SUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX SUR LES AUTRES COMMUNES

La modification du règlement écrit pour la mixité sociale a permis d'introduire la possibilité de compter les baux réels solidaires (BRS) dans les logements sociaux à produire, en compatibilité avec la loi ELAN du 23 novembre 2018.



F. MODIFICATIONS APRES ENQUETE PUBLIQUE

Plusieurs modifications ont eu lieu pour l'approbation de la 1^{ère} Modification. Ces modifications concernent :

- La prise en compte de certaines remarques émises lors de l'enquête publique,
- La prise en compte de certains avis des Personnes publiques Associées ou de la commission d'enquête,
- La correction d'erreurs matérielles (soulevées lors de l'enquête publique).

Ces modifications sont résumées dans les chapitres suivants.

8. CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES DANS LES OAP ET LA NOTICE DE PRESENTATION

Cela concerne :

- La numérotation des pages des OAP sectorielles à Hélette,
- La correction de la superficie du périmètre OAP à Isturits dans la pièce « OAP »,
- La correction du nombre de changements de destination dans la notice de présentation, qui étaient 7 lors de l'enquête publique (au lieu des 9 indiqués) ; ils sont 8 avec un ajout suite à l'enquête publique,
- L'indication du changement de zonage lié à la modification du périmètre de l'OAP « Centre » à Hasparren a été ajoutée dans la Notice de Présentation.

9. CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES DANS LE REGLEMENT ECRIT

Dans le cadre de la 1^{ère} Modification, des règles différenciées ont été introduites, en zones A et N, pour le bâtiment principal et les annexes de plus de 20 m² d'un côté, les annexes de moins de 20 m² de l'autre.

Le mot « seuls » a été ajoutés pour l'approbation afin de n'autoriser que les bardages de couleur rouge ou verte :

Pour les autres constructions :

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

Les bardages de couleur rouge (RAL 3003 3004 3005) ou verte (RAL 6004 6005) sont seuls acceptés. Un soubassement blanc sera autorisé sur une hauteur maximale de 1/3 de la façade.

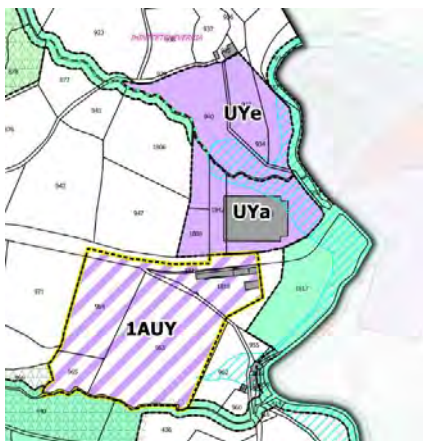
En zone Abr, un soubassement blanc sera obligatoire sur une hauteur maximale de 1/3 de la façade.

10. CORRECTIONS DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE

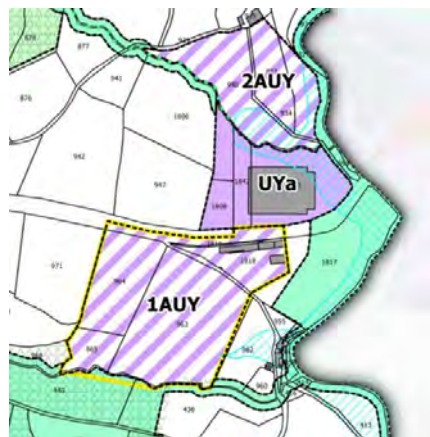
Modification de la zone UYe en 2AUy à Hasparren

La zone UYe a été modifiée en zone 2AU dans le cadre de la 1^{ère} Modification. Par souci de cohérence, le changement de zonage s'est effectué en 2AUy pour l'approbation.

Modification du règlement graphique



Extrait du document graphique du PLUi en vigueur



Extrait du document graphique du PLUi modifié

Modification de la zone NI en NIb à La Bastide Clairence

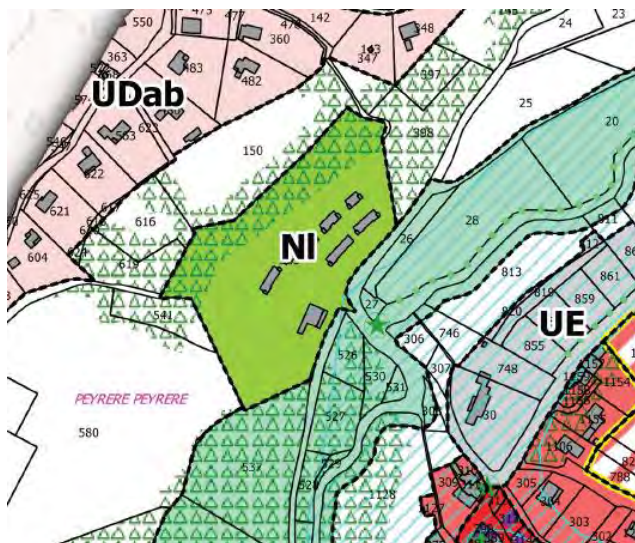
Objet de la modification

Le secteur des collines Iduki à La Bastide Clairence a été modifié de NI à NIb pour prendre en compte les aménagements existants et autoriser dans le cadre du règlement écrit les hébergements hôteliers et touristiques.

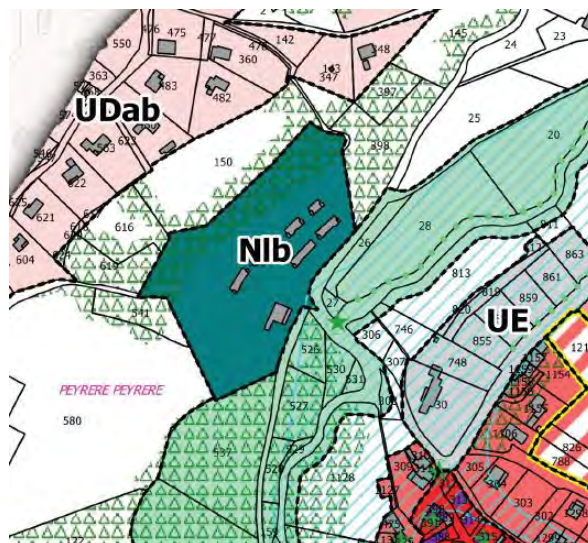


Entrée de la résidence touristique « les collines Iduki » à La Bastide Clairence »

Modification du règlement graphique



Extrait du document graphique du PLUi en vigueur



Extrait du document graphique du PLUi modifié

Ajouts d'éléments de paysage à La Bastide Clairence

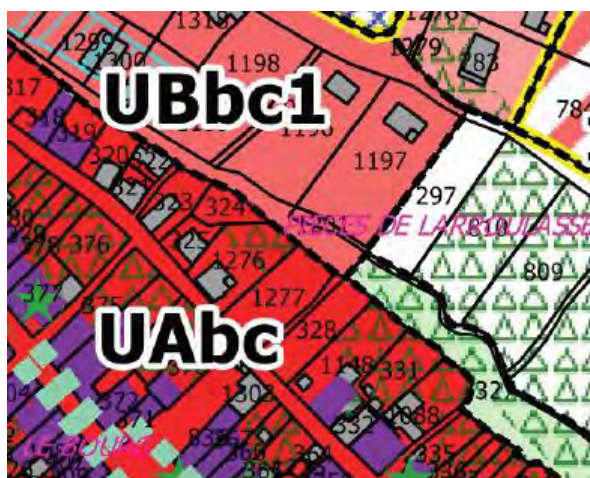
Objet de la modification

Dans un souci de cohérence avec les parcelles voisines et afin d'assurer la protection des arbres situés dans le secteur, des éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ont été ajoutés pour partie sur les parcelles 324, 1277 et 328.

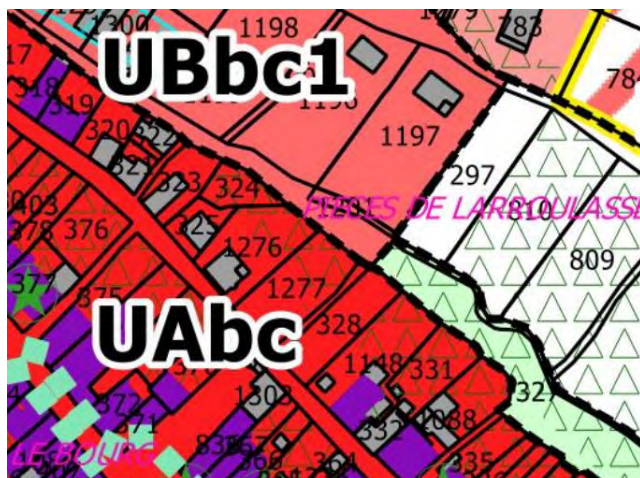


Parcelles 324, 1277 et 328 à La Bastide Clairence (photos aériennes)

Modification du règlement graphique



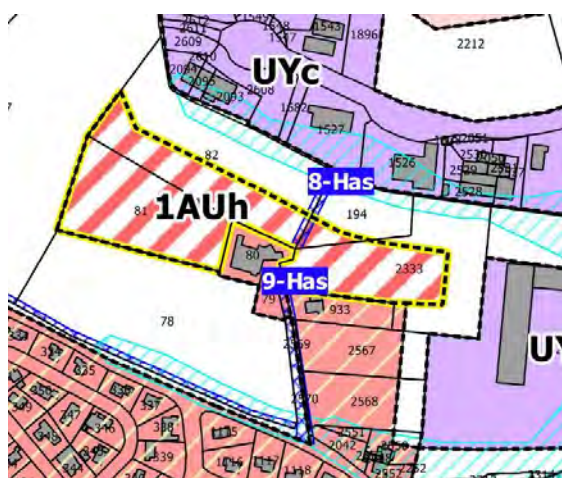
Extrait du document graphique du PLUi en vigueur



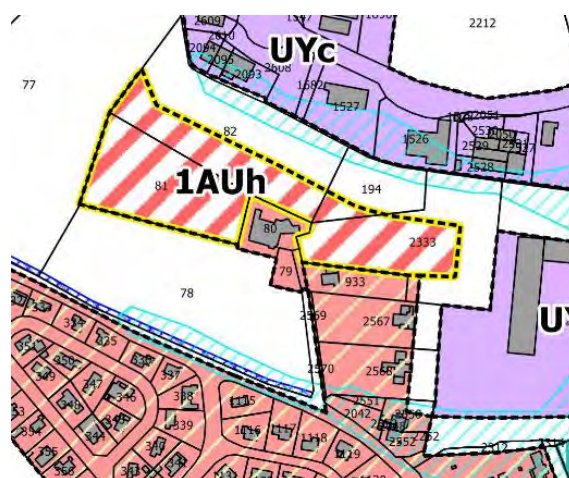
Extrait du document graphique du PLUi modifié

Suppression des emplacements réservés introduits dans la 1^{ère} Modification

Deux emplacements réservés (n°8 et 9) avaient été introduits dans le cadre de la présente Modification à Hasparren de part et d'autre du secteur Arteeta. Après échanges avec l'Autorité Environnementale, ces deux emplacements réservés n'ont pas été conservés pour l'approbation.



Extrait du document graphique du PLUi présenté à l'enquête publique de la 1^{ère} Modification



Extrait du document graphique du PLUi modifié pour approbation

11. CORRECTION D'ERREUR MATERIELLE DANS LES OAP DE LA BASTIDE CLAIRENCE

L'OAP « Pessarou », bien que figurant sur le plan de zonage, avait été omise dans la pièce « OAP » du PLUi approuvé. L'OAP « Pessarou » a donc été ajoutée dans le cadre de la présente Modification du PLUi.



Schéma d'aménagement de l'OAP « Pessarou » à La Bastide Clairence

Annexe 1 : changements de destination

Annexe 2 : PV enquête publique

Annexe 3 : mémoire en réponse au PV

Annexe 4 : rapport du commissaire enquêteur