



Communauté  
de communes  
**LACQ ■**  
**ORTHEZ**

## **COMMUNE DE MASLACQ**

# **Projet de deuxième modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme**

## **NOTICE EXPLICATIVE**

**Plan Local d'Urbanisme**

**Dossier notifié pour avis**

**aux Personnes Publiques Associées (PPA),**

**à la Commission Départementale de Protection des Espaces  
Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF),**

**et à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).**

## Sommaire

Préambule

Partie 1 - Objets de la modification simplifiée du PLU

Partie 2- Justification du choix de la procédure de modification simplifiée

Partie 3- Rappel des étapes de la procédure

Partie 4- Présentation des modifications apportées aux différentes pièces du PLU

Partie 5- Analyse des incidences de la modification simplifiée du PLU sur l'environnement/  
demande de dispense d'évaluation environnementale pour examen au cas par cas de la  
MRAE

## **Préambule**

La commune de Maslacq est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 décembre 2010, modifié une première fois de façon simplifiée le 16 février 2017.

Le présent dossier précise le projet de 2<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU.

## **Partie 1– Objets de la modification simplifiée du PLU**

La modification du PLU comporte quatre objets.

### **1<sup>er</sup> objet - Corriger les erreurs matérielles contenues dans le règlement écrit du PLU**

Le règlement du PLU comporte des erreurs matérielles qui aboutissent parfois à des contresens et fragilisent la sécurité juridique de l'instruction du droit des sols.

Il est donc proposé de corriger ces erreurs matérielles.

### **2<sup>ème</sup> objet - Améliorer les règles pour une facilitation de l'instruction du droit des sols, une meilleure prise en compte des réalités territoriales et une approche plus qualitative des projets.**

Au gré des demandes d'urbanisme, l'application du PLU de Maslacq a révélé que certaines des règles contenues dans l'actuel règlement n'étaient pas adaptées aux réalités locales ou s'avéraient trop restrictives ne permettant pas de répondre aux objectifs premiers de qualité, pérennité et intégration esthétiques et fonctionnelles recherchés dans tout projet.

Il est donc proposé de préciser ces règles ou encore de permettre, sous le contrôle d'opportunité de la collectivité, des assouplissements de règles dans des situations justifiées.

Sont concernés l'ensemble des articles des différentes zones et plus particulièrement les articles 6 et 7 du règlement relatifs aux implantations des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, ainsi que par rapport aux limites séparatives.

### **3<sup>ème</sup> objet - Permettre dans les zones agricoles et naturelles aux bâtiments d'habitation existants de faire l'objet d'extensions ou d'annexes.**

Par nature, la constructibilité des zones naturelles et agricoles est strictement limitée. En dehors de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) le code de l'urbanisme permettait déjà que le règlement désigne les bâtiments existants pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination, selon avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers ou de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'article 80 de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « Macron », et l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ont modifié le dernier alinéa du 6° du II de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et créé un article L151-12 dans lesquels, outre les changements de destinations, il est désormais possible que les bâtiments d'habitation existants puissent y faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement doit préciser leur zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il est proposé de rendre possibles et encadrer de telles extensions et annexes.

#### **4<sup>ème</sup> objet – Simplifier et préciser les orientations d'aménagement pour garantir leur applicabilité**

A l'usage, il est apparu que certains principes d'aménagement contenus dans les orientations d'aménagements établies en 2010 étaient peu pertinents et incompatibles avec la configuration des lieux en faisant l'objet (topographie, desserte par chemin rural insuffisamment calibré à proportion du nombre de constructions projetées, surdimensionnement ou positionnement inadéquat d'espaces verts collectifs).

Sans remettre en cause la délimitation et le potentiel d'urbanisation future des zones à urbaniser, il est donc proposé d'ajuster leur contenu.

Par ailleurs, il apparaît nécessaire de rappeler que les zones à urbaniser doivent faire l'objet d'une réflexion d'ensemble cohérente et aboutie, à court comme à long terme. La succession de divisions parcellaires, au coup par coup, d'unités foncières existantes et de superficie souvent importante, ne garantit effectivement pas la réalisation et la qualité des aménagements escomptés.

Aussi, tout en restant en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et en conservant donc les principes fondamentaux d'aménagement de sa déclinaison relatifs à la limitation des accès sur voies départementales, à la mutualisation des accès, au maillage viaire, à la préservation de continuités vertes existantes et à la création de franges plantées en transition des espaces agricoles directement attenants à ces zones AU, il est proposé de préciser l'esprit des orientations aménagements existantes sur les secteurs à urbaniser dits des Barthes (RD9), Barthes sud, Malherbe et la Campagne Sud, et d'en simplifier et actualiser le contenu.

## **Partie 2- Justification du choix de la procédure de modification simplifiée**

Conformément aux articles L.153-31 et L.153-36 du Code de l'Urbanisme, une procédure de modification du PLU ne peut se justifier et dispenser d'une procédure de révision que dans l'hypothèse où la commune :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- ne réduit pas 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
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Par ailleurs, cette procédure de modification peut être menée de manière simplifiée dès lors que, conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme, son objet ne consiste :

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

Les modifications proposées consistant en la correction d'erreurs matérielles, en des améliorations, des précisions et des actualisations de la règle, ainsi qu'en une simplification des orientations d'aménagement, ne rentrent ni dans le champ d'application de la procédure de révision, ni dans celui de la procédure de modification.

Le choix de la procédure de modification simplifiée du PLU est par conséquent justifié.

### Partie 3- Rappel des étapes de la procédure

Conformément au Code de l'Urbanisme et plus particulièrement ses articles L153-45 et suivants, R153-20 et suivants et L104-3, R104-28 et R104-30 à 32, la procédure correspondante se déroule selon les étapes suivantes :

Prescription de la procédure : délibération du Conseil Municipal

Affichage en mairie pendant un mois



En raison de la présence d'un site Natura 2000 sur la commune, transmission du dossier à la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de Nouvelle Aquitaine pour demande au cas par cas d'une dispense d'évaluation environnementale dont la réponse est émise par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale dans un délai maximum de deux mois

En raison du souhait de rendre possible les extensions et annexes d'habitations en zones naturelles et agricoles, transmission du dossier pour avis à la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers dont la réponse est émise dans un délai maximum de trois mois

Transmission pour avis aux personnes publiques dites associées visées aux articles L132-7 et L132-9 du Code l'Urbanisme dont les réponses sont émises dans un délai maximum de trois mois



1<sup>ères</sup> mesures de publicité de la mise à disposition au public :  
affichage en mairie + insertion d'avis dans 1 journal local 8 jours avant l'enquête

Organisation de la mise à disposition pendant minimum un mois

Eventuel amendement du projet pour prise en compte, le cas échéant,  
des observations du public et des avis des autorités consultées



Bilan de la mise à disposition et approbation de la modification simplifiée :  
délibération du Conseil Municipal

Mesures de publicité :  
affichage en Mairie + mention dans 1 journal départemental

Transmission au Préfet pour contrôle de légalité

Nouveau PLU modifié opposable un mois après réception en Préfecture  
et totalité des mesures de publicité accomplies

## **Partie 4- Présentation des modifications apportées aux différentes pièces du PLU**

Les changements apportés par cette modification du P.L.U concernent les pièces suivantes:

- le règlement écrit,
- les orientations d'aménagement.

Le rapport de présentation n'est pas modifié, mais complété et amendé par cette notice explicative pour les secteurs objets de la modification.

En ce qui concerne les ajustements apportés au contenu du règlement écrit, ils sont de quatre ordres :

- les ajouts d'information sont indiqués par une police noire surlignée en jaune, tel que suit : **ajouts**
- les suppressions d'information sont symbolisées par une police rouge barrée, tel que suit : ~~suppression~~
- les corrections d'orthographe, de vocabulaire, de syntaxe, les actualisations et harmonisation de règles, ainsi que les ajouts et suppressions mineurs, sont indiqués soit en ajout par une police verte, tel que suit: **corrections**, soit en suppression par une police verte barrée, tel que suit : ~~corrections~~
- les déplacements de paragraphes, reformatés, mais sans changement de sens, sont repérés soit en ajout par une police bleue, tel que suit : **déplacements**, soit en suppression par une police bleue barrée, tel que suit : ~~déplacements~~

L'ensemble des plans, schémas et photos illustrant les propos de la présente notice est orienté avec le nord en haut de page.

### **1<sup>er</sup> objet - Corriger les erreurs matérielles contenues dans le règlement écrit du PLU**

Il s'agit d'erreurs de fond, notamment :

- l'emploi erroné de vocabulaire
- l'oubli de termes au sens juridique précis
- la référence à des articles du Code de l'Urbanisme aujourd'hui abrogés.

Mais aussi d'erreurs de forme :

- des erreurs de syntaxe
- des fautes d'orthographe
- le positionnement erroné de phrases dans l'architecture du règlement de zone
- des répétitions
- des défauts de mise en forme
- une non harmonisation des titres du plan des règlements de zone

**L'ensemble du règlement écrit est corrigé en conséquence.**

## 2<sup>ème</sup> objet - Améliorer les règles pour une facilitation de l'instruction du droit des sols, une meilleure prise en compte des réalités territoriales et une approche plus qualitative des projets.

### ■ Amélioration des dispositions générales

- Un article 6 est créé pour préciser le régime appliqué aux constructions détruites par sinistre

#### **ARTICLE 6 – CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement, mais dans le strict respect toutefois des dispositions de tout plan de prévention des risques naturels ou technologiques qui s'appliqueraient à la zone.

- L'article 10 relatif aux clôtures est complété pour pouvoir répondre plus aisément à des objectifs d'esthétique et de sécurité.

Il est par ailleurs proposé de réglementer la hauteur des clôtures bâties qui pourraient exceptionnellement être admises en zones agricoles et naturelles pour déroger à la hauteur minimum de 2,60 mètres prévue par le code civil qui s'applique par défaut aujourd'hui.

#### **ARTICLE 10 - CLOTURES**

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur tout le territoire communal.

Indépendamment des règles de chaque zone, des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc ...) pourront être imposées le long des axes de circulation, notamment :

- pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine et paysagère
- pour favoriser la sécurité et les conditions de la circulation.

Dans les zones agricoles et naturelles où les clôtures bâties ne sont pas spécifiquement réglementées, car déconseillées au profit de clôtures végétales, leur hauteur ne pourra pas dépasser 2 mètres dans le cas où elles s'avéreraient justifiées et exceptionnellement acceptées.

En zones inondables, les clôtures seront hydrauliquement transparentes et ne feront pas obstacle à l'écoulement des eaux.

- L'article 11 relatif à l'application du PLU dans un lotissement ou sur un terrain devant faire l'objet d'une division est précisé

#### **Article 11 - APPLICATION DES REGLES DU PLU DANS UN LOTISSEMENT OU SUR UN OU PLUSIEURS TERRAINS DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque lot ou chaque nouvelle unité foncière nouvellement créée.

- Pour qu'il n'y ait pas de confusion entre d'une part, les seuls « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif » et d'autre part, les « équipements d'intérêt collectif et services publics » à proprement parler, autorisés dans toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme, il est proposé de les distinguer dans deux articles 12 et 13 dédiés.

## **ARTICLE 12 - EDIFICATION D'OUVRAGES TECHNIQUES D'INFRASTRUCTURE OU DE SUPERSTRUCTURE NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES ET RESEAUX PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

L'édification d'installations, d'ouvrages et de bâtiments techniques, nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles du règlement de chaque zone.

Néanmoins, le traitement des ouvrages en superstructure, notamment bâtis, garantit autant que faire se peut et dans la limite des contraintes techniques propres à chaque type d'ouvrage, leur insertion dans le paysage.

## **ARTICLE 13- EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

Dans un objectif de mixité des fonctions urbaines et de facilitation de leur installation sur la commune, les équipements d'intérêt collectif et les services publics sont autorisés dans toutes les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU), ainsi que dans les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) urbanisables des zones agricoles et naturelles.

En ce sens, les dispositions des règlements de zones peuvent ne pas s'appliquer ou être adaptées.

- Pour avertir le pétitionnaire qu'avant la stricte application de la règle, la conception d'un projet doit se faire, de manière si possible concertée, dans un triple objectif de qualité, pérennité et intégration esthétiques et fonctionnelles, il est proposé la création d'un nouvel article 14 spécifique.

## **ARTICLE 14 - QUALITE, PERENNITE ET INTEGRATION DES PROJETS - AVERTISSEMENTS**

Autant que faire se peut, les règles édictées ci-après doivent être employées et combinées de sorte à répondre à un triple objectif de qualité, pérennité et intégration esthétiques et fonctionnelles des projets proposés par les pétitionnaires.

Afin de garantir ces objectifs, tout porteur de projet est invité à rencontrer ou échanger avec les services communaux et leurs différents partenaires institutionnels, préalablement à tout dépôt de demande d'urbanisme, et plus particulièrement dans le cadre d'opérations d'ensemble, projetées à court ou plus long terme, qui comporteraient plus de deux logements et/ou plusieurs bâtiments d'activités.

Il est par ailleurs précisé que quand la règle exprime une « possibilité » ou une « admission », celles-ci restent à la discrétion de la commune qui jugera de leur opportunité au regard du contexte dans lequel s'inscrit le projet.

Certaines définitions de termes du PLU explicités à l'article 15 sont précisées, notamment celle concernant l'emprise au sol.

**Emprise au sol:** projection verticale au sol de l'ensemble ~~de la construction ou de ses annexes créant de la SHOB,~~ des constructions existantes et projetées sur une unité foncière à l'exclusion : ~~des éléments suivants: gouttières, avant toit~~

-des piscines enterrées, non couvertes  
-des terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée  
-des couvertures des sous-sols (dalles, toits terrasse) à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés  
-des débords de toitures (gouttières, avant-toit...)  
-des balcons ne comportant pas d'appui sur le sol (poteaux)  
-des dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres

- Pour que les dispositions générales ne soient pas méconnues du pétitionnaire, le rappel de leur existence est intégré à chaque règlement de zone.

**RAPPEL :** les articles des dispositions générales du règlement restent applicables.

### ■ Amélioration des articles de règlements de zone

→ L'article 3 des zones Ua, Ub, Uc, Uy, 1AU, A et N relatif aux conditions de desserte et d'accès est précisé, notamment pour prévoir qu'en sus des voies, les accès doivent également présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

### ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. ~~Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.~~

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la défense contre l'incendie, notamment en termes de circulation et d'utilisation des engins.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales. ~~comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.~~

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne ou le risque pour la circulation seront les moindres.

Dans tous les cas, les conditions de desserte et d'accès devront respecter la charte mise en place par la Communauté des communes de Lacq Orthez pour la voirie.

→ L'article 4 des zones Ua, Ub, Uc, Uy, 1AU, A et N relatif aux conditions de desserte par les réseaux est, selon les zones, précisé, notamment pour rappeler que certains projets doivent faire l'objet d'une étude particulière en terme de protection incendie en lien avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours, ainsi que prévoir sur la parcelle et à la charge du pétitionnaire les aménagements propres à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS**

### **UA4.1- Eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

Concernant les établissements recevant du public, les opérations d'ensemble, ou encore les projets industriels, artisanaux, commerciaux et agricoles de taille importante ou présentant un risque potentiel, les conditions techniques propres à assurer la sécurité incendie des biens et des personnes sont à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

### **3 – Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les des aménagements nécessaires au libre écoulement visant à assurer sur l'unité foncière la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être réalisés, à la charge du pétitionnaire de la demande d'urbanisme, selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. ~~à la charge du propriétaire.~~

Les aménagements proposés devront être présentés dans la demande d'urbanisme.

➔ L'article 6 des zones Ua, Ub, Uc, Uy, 1AU et A relatif aux règles d'implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est complété pour définir leurs conditions d'application et étayer les assouplissements aux principes d'implantation, ces possibles adaptations garantissant la qualité des projets.

## **ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

➤ Ces dispositions s'appliquent par rapport aux voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation, ainsi que par rapport à toute emprise publique hors voirie, existantes ou futures.

➤ Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division, et à l'exception de toute autre opération d'ensemble, elles s'appliquent à l'égard des voies internes de ces deux types d'opérations.

➤ Dans le cas de parcelles bordées par plusieurs voies ou emprises publiques, la règle d'implantation à l'alignement peut ne s'appliquer qu'à l'une de ces voies ou emprises publiques.

➤ Ces dispositions ne s'appliquent pas :

-aux annexes d'habitations

-aux terrasses non couvertes, créées de plain-pied en rez-de-chaussée,

-aux couvertures des sous-sols, à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés, ainsi qu'aux rampes d'accès et émergences techniques des constructions et ouvrages en sous-sols,

-aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres et sans débord sur l'espace public.

➤ Ces dispositions pourront exceptionnellement être adaptées, si dûment justifiées par le pétitionnaire de la demande ou imposées par la collectivité publique :

-en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol, à la topographie

-pour des raisons de sécurité liées à la circulation et au stationnement

-pour conserver ou créer un rythme de façades sur rues

-pour s'inscrire dans la continuité de l'implantation du bâti existant sur au minima une des parcelles attenantes, sinon sur la parcelle la plus proche, ou dans la continuité d'un front bâti significatif quand il en existe un

-dans le cas d'extensions, de surélévations, d'opérations de réhabilitation ou de reconstruction de constructions existantes dont le recul initial pourra être conservé ou exigé

-pour assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement, d'un élément ou espace végétal de qualité structurant le paysage

-pour traiter qualitativement l'espace et le bâti à l'angle de deux voies

-pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc...)

➔ L'article 6 de la zone Ua relatif aux règles d'implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est corrigé

Les implantations « à l'alignement du front bâti existant » ne sont pas toujours réalistes et sujettes à difficultés d'interprétation et d'application au moment de l'instruction. Ces notions relèvent plus de l'assouplissement que de la règle.

De plus, un front bâti, qui par définition consiste en une succession, sur un même linéaire d'implantation, de façades de plusieurs constructions contiguës, peut ne pas exister.

Cette notion d'implantation dans la continuité du front bâti est donc plutôt reprise en adaptation possible de la règle pour tenir compte d'une réalité ne se présentant que ponctuellement.

## **ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Hormis dans le secteur Uac, toute construction nouvelle devra être implantée **soit** à l'alignement des voies. **, soit à l'alignement défini par le front bâti existant.**

[...]

➤ Ces dispositions pourront exceptionnellement être adaptées, si dûment justifiées par le pétitionnaire de la demande ou imposées par la collectivité publique :

[...]

- pour s'inscrire dans la continuité de l'implantation du bâti existant sur a minima une des parcelles attenantes, sinon sur la parcelle la plus proche, **ou dans la continuité d'un front bâti** significatif quand il en existe un

➔ L'article 7 des zones Ua, Ub, Uc, Uy, AU, A et N relatif aux règles d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives est complété pour définir leurs conditions d'application, mieux encadrer l'implantation en limite séparative et étayer les assouplissements aux principes d'implantation, ces possibles adaptations garantissant la qualité des projets.

## **ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

[...]

➤ Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines enterrées, non couvertes,

- aux terrasses non couvertes, créées de plain-pied en rez-de-chaussée,

- aux couvertures des sous-sols, à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés, ainsi qu'aux rampes d'accès et émergences techniques des constructions et ouvrages en sous-sols,

- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres

➤ Des adaptations à ces dispositions pourront exceptionnellement être imposées par la collectivité publique, notamment:

- pour conserver ou créer un rythme de façades sur rues

- pour tenir compte de la volumétrie (hauteur, implantation, emprise au sol) des constructions existantes sur les parcelles limitrophes du projet

- pour conserver ou créer une vue depuis l'espace public

- pour assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement, d'un élément ou espace végétal de qualité structurant le paysage

➤ Des adaptations à ces dispositions pourront exceptionnellement être admises par la collectivité publique :

- dans le cas de constructions annexes de moins de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (ex : cabanons de jardin), notamment quand leur caractère préfabriqué ou l'organisation de l'unité foncière empêchent le respect de la règle de principe.

- dans le cas d'extensions de constructions existantes, d'opérations de réhabilitation ou de reconstruction de constructions existantes dans la mesure où elles n'aggravent pas le retrait et la hauteur existants.

➤ A l'intérieur de la marge de recul, les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchement, poutre... pourront être admis avec une saillie maximale d'un mètre.

➔ L'article 7 des zones Ua, Ub, Uc, Uy, AU, A et N relatif aux règles d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives est complété pour mieux encadrer l'implantation en limite séparative

### Pour les zones Ua, Ub, Uc et 1AU

#### ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

[...]

L'implantation en limite séparative est possible :

-soit dans la projection, totale ou partielle, d'une construction qui existerait déjà sur le fonds voisin en limite séparative latérale et dont les éventuelles ouvertures en façade ne l'empêcheraient pas

-soit si le linéaire total bâti en limite n'excède pas 12 mètres de long et si la construction ne dépasse pas 3 mètres de hauteur à la sablière en cas de toiture à pente (non comprise une tolérance d'un mètre pour pignon ou demi pignon) ou 3,50 mètres de hauteur hors tout pour les autres types de toiture.

### Pour les zones Uy

#### ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

[...]

L'implantation en limite séparative est possible.

Dans l'hypothèse cependant où la limite séparative correspond à la limite avec une zone classée Ua, Ub, Uc, AU, Nh ou Ne la construction est implantée par rapport à cette limite, à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans être inférieure à 3 mètres, sauf si le linéaire total bâti en limite n'excède pas 12 mètres de long et si la construction ne dépasse pas 3 mètres de hauteur à la sablière en cas de toiture à pente (non comprise une tolérance d'un mètre pour pignon ou demi pignon) ou 3,50 mètres de hauteur hors tout pour les autres types de toiture.

## Pour les zones A et N

### ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative.

Dans le cas où la limite séparative ne correspond pas à une limite de zone naturelle ou agricole, l'implantation en limite séparative n'est admise que si le linéaire total bâti en limite n'excède pas 12 mètres de long et si la construction ne dépasse pas 3 mètres de hauteur à la sablière en cas de toiture à pente (non comprise une tolérance d'un mètre pour pignon ou demi pignon) ou 3,50 mètres de hauteur hors tout pour les autres types de toiture.

→ L'article 8 des zones Ua, Ub, Uc, Uy, 1AU, A et N relatif aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est précisé.

Dans un objectif de sécurité et de pérennité des bâtiments, et sauf impossibilité technique ou liée à la configuration de lieux, dans l'esprit du règlement national d'urbanisme, il est proposé de garantir un espace suffisant entre les bâtiments principaux érigés sur une même unité foncière.

A l'exception des annexes de moins de 50 m<sup>2</sup> (cabanons de jardin...) et de tout autre type de construction ( piscine, terrasses...), les bâtiments non contiguës, implantés en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre eux un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence.

Sauf impossibilité technique ou liée à la configuration de lieux, dûment justifiée, la largeur de cet espace ne sera jamais inférieure à 3 mètres.

→ L'article 11 des zones Ua, Ub, Uc, Uy, 1AU, A et N relatif à l'aspect extérieur des constructions est précisé et remanié.

La règle actuelle prévoit de pouvoir exonérer certaines constructions des dispositions particulières. Certaines annexes pouvant néanmoins avoir un impact dans le paysage du fait de leur volumétrie, il est précisé que seules sont exonérées celles de moins de 20 m<sup>2</sup>.

### ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]

#### **2 – Dispositions particulières**

Sous réserve que la qualité de leur traitement architectural, voire leur accompagnement paysager, garantissent leur correcte insertion dans le paysage environnant, peuvent ne pas être soumises aux dispositions particulières :

- les vérandas, les serres et les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- les constructions en zone Uac.

Pour favoriser une composition de façade harmonieuse et équilibrée le paragraphe relatif aux ouvertures est complété.

### **Ouvertures:**

Les fenêtres **en façades** seront de type « menuiseries à la Française », **de préférence** à deux vantaux ➤ et **en** à petits carreaux.

Les volets seront **de préférence** en bois.

Des dispositifs d'ouvertures différents pourront être exceptionnellement admis si justifié par des considérations techniques et architecturales et en considération de l'environnement bâti immédiat.

L'ordonnement des ouvertures garantira, autant que l'agencement intérieur de la construction ou la structure du bâti le permettront, l'équilibre harmonieux des façades et des toitures.

Le PLU actuel n'encadre que le traitement et la hauteur des clôtures sur rue. Ce cadre est précisé pour garantir une certaine qualité en interface avec le domaine public.

Par ailleurs, pour éviter des excès en limites séparatives, la commune propose de limiter leur hauteur maximale, tout en laissant une certaine liberté dans leur traitement.

### **Clôtures sur rue:**

Côté rues, les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture implantée à l'alignement **de la voie de la construction** afin de maintenir la continuité du bâti.

Elles seront d'une hauteur maximale de 2 mètres. Elles seront réalisées **soit en végétaux autres que conifères, soit en dans des matériaux et couleurs choisis** en harmonie avec **l'habitat le bâti principal ou l'environnement existant**.

Elles seront préférentiellement constituées :

-soit d'un mur plein

-soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage, pouvant être doublée d'une haie végétale

La plantation de haie végétale, seule, est admise. Dans cette hypothèse, des essences végétales autres que des conifères seront plantées.

Les canisses, brandes, bâches et dispositifs similaires sont interdits en interface avec le domaine public.

### **Clôtures en limites séparatives :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre à partir du terrain naturel.

Pour concilier la mise en œuvre de dispositifs en faveur des économies d'énergie ou d'énergies renouvelables et leur intégration architecturale et paysagère, un paragraphe spécifique est rajouté.

## **Appareils de climatisation et dispositifs d'énergies renouvelables ou d'économie d'énergie :**

Quel que soit leur emplacement, en toiture, en façade ou au sol, ces dispositifs feront impérativement l'objet d'un positionnement et d'un traitement architectural, voire paysager, qui, compatibles avec leur fonctionnement, garantiront leur parfaite intégration à l'ensemble bâti auquel ils sont rattachés et éviteront autant que faire se peut leur visibilité depuis l'espace public.

Par ailleurs, sur le modèle des panneaux solaires, sont rajoutés la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques en toiture.

## **Toitures :**

[...]

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.

→ Les articles 12 et 13 des zones Ua, Ub, Uc, Uy, AU, A et N respectivement relatif aux obligations en matière de stationnement et d'espaces libres et plantations sont précisés pour garantir leur prise en compte et leur applicabilité.

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et correspondre aux besoins de la construction.

[...]

Tout projet doit explicitement décrire et faire figurer les aménagements envisagés.

## **ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné.

Sauf impossibilité technique ou liée à la configuration de lieux, dûment justifiée, un arbre doit être planté pour  $\geq 400$  m<sup>2</sup> de terrain. Les arbres existants pourront être pris en considération dans ce calcul.

Les aires de stationnement non couvertes, autres que celles dédiées à l'habitat individuel, doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture et prévoir autour de ces arbres une surface perméable suffisante et adaptée à son développement pérenne. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant.

Tout projet doit explicitement décrire et faire figurer les plantations et aménagements envisagés

### **Pour les zones A et N,**

## **ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées sur l'unité foncière par des plantations qui présenteront la garantie, d'être à court terme, au moins équivalentes.

### **3<sup>ème</sup> objet - Permettre dans les zones agricoles et naturelles aux bâtiments d'habitation existants de faire l'objet d'extensions ou d'annexes.**

Pour autoriser les annexes et extensions d'habitation en zone agricoles et naturelles, hors secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, le règlement doit préciser leur zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il est donc proposé de modifier en ce sens les articles 2, 8, 9 et 10 des zones naturelles et agricoles.

#### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

##### **Hors zone Nh et Ne, sont autorisés sous conditions :**

-Les annexes des constructions à usage d'habitation sous réserves des dispositions spécifiques définies aux articles ci-après relatifs à leur implantation, leur emprise au sol et leur hauteur

-Les extensions des constructions à usage d'habitation sous réserves des dispositions spécifiques définies aux articles ci-après relatifs à leur implantation, leur emprise au sol et leur hauteur

##### **En zone Nh, sont autorisés:**

- De nouvelles constructions à usage d'habitation.
- La transformation du corps d'habitation de la ferme existante en local d'habitation ou en gîte rural, ferme, auberge, chambre d'hôtes.
- L'extension des constructions existantes mesurée, sous réserves des dispositions spécifiques définies aux articles ci-après relatifs à l'emprise au sol, ou la transformation des constructions locaux à usage d'habitation existantes.
- Les annexes de type piscine, abri ou garage liés à l'habitation existante.
- Le changement de destination des bâtiments en habitation pour les bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

##### **En zone Ne, sont autorisés :**

- La transformation du corps d'habitation de la ferme existante en local d'habitation ou en gîte rural, ferme, auberge, chambre d'hôtes.
- L'extension des constructions existantes mesurée, sous réserves des dispositions spécifiques définies aux articles ci-après relatifs à l'emprise au sol et à la hauteur, ou la transformation des constructions locaux à usage d'habitation existantes.
- Les annexes de type piscine, abri ou garage liés à l'habitation existante sous réserves des dispositions spécifiques définies aux articles ci-après relatifs à leur emprise au sol et leur hauteur.
- Le changement de destination des bâtiments en habitation pour les bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du présent plan Local d'Urbanisme.
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **Sont autorisés sous conditions :**

-Les annexes des constructions à usage d'habitation sous réserves des dispositions spécifiques définies aux articles ci-après relatifs à leur implantation, leur emprise au sol et leur hauteur

-Les extensions des constructions à usage d'habitation sous réserves des dispositions spécifiques définies aux articles ci-après relatifs à leur implantation, leur emprise au sol et leur hauteur

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Hors zone Nh et Ne**, à l'exception des piscines, les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être implantées dans une bande de 30 mètres calculée à partir des constructions principales existantes.

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

A l'exception des piscines, les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être implantées dans une bande de 30 mètres calculée à partir des constructions principales existantes.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **Hors zone Nh et Ne :**

A l'exclusion des piscines, l'emprise au sol des annexes des constructions d'habitations existantes ne pourra excéder 40 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des extensions des constructions d'habitations existantes ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière.

Dans le cas de constructions d'habitations existantes dont le bâtiment principal présente une emprise au sol inférieure ou égale à 90m<sup>2</sup>, il peut ne pas être fait application de ce pourcentage. Dans ce cas, l'augmentation d'emprise au sol n'excèdera pas 60 m<sup>2</sup>.

### **En zone Nh et Ne :**

A l'exclusion des piscines, l'emprise au sol des annexes des constructions d'habitations existantes ne pourra excéder 60 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des extensions des constructions d'habitations existantes ne pourra excéder 35% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière.

Dans le cas de constructions d'habitations existantes dont le bâtiment principal présente une emprise au sol inférieure ou égale à 90m<sup>2</sup>, il peut ne pas être fait application de ce pourcentage. Dans ce cas, l'augmentation d'emprise au sol n'excèdera pas 60 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

A l'exclusion des piscines, l'emprise au sol des annexes des constructions d'habitations existantes ne pourra excéder 40 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des extensions des constructions d'habitations existantes ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière. Dans le cas de constructions d'habitations existantes dont le bâtiment principal présente une emprise au sol inférieure ou égale à 90m<sup>2</sup>, il peut ne pas être fait application de ce pourcentage. Dans ce cas, l'augmentation d'emprise au sol n'excèdera pas 60 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction ne peut excéder deux niveaux superposés (R+1+combles).

~~Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.~~

### **En zone N et Ne:**

La hauteur des annexes est limitée à un niveau (rez-de-chaussée+ combles). Hors cas d'extension par surélévation où la hauteur sera limitée à deux niveaux superposés (R+1+combles), la hauteur des extensions au sol est limitée à un niveau (rez-de-chaussée+combles). Cependant, quand pour des raisons architecturales ou techniques, ou encore quand elle accompagne une extension par surélévation, il apparaît justifié que l'extension au sol s'inscrive dans le prolongement de la volumétrie du bâtiment principal, la hauteur maximale de la construction pourra être portée à deux niveaux superposés (R+1+combles).

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction ne peut excéder deux niveaux superposés (R+1+combles).

~~Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc.~~

La hauteur des annexes est limitée à un niveau (rez-de-chaussée+ combles). Hors cas d'extension par surélévation où la hauteur sera limitée à deux niveaux superposés (R+1+combles), la hauteur des extensions au sol est limitée à un niveau (rez-de-chaussée+combles). Cependant, quand pour des raisons architecturales ou techniques, ou encore quand elle accompagne une extension par surélévation, il apparaît justifié que l'extension au sol s'inscrive dans le prolongement de la volumétrie du bâtiment principal, la hauteur maximale de la construction pourra être portée à deux niveaux superposés (R+1+combles).

Il est à noter qu'en zone naturelle, sur majeure partie de laquelle se superposent des espaces boisés classés, quasiment aucune construction d'habitation n'est recensée, celles-ci ayant été détournées en zones Nh et Ne.

Des extensions et annexes étant déjà possibles en zone Nh et Ne, il est proposé sur le modèle des règles modifiées en zone N, de préciser les règles d'emprise au sol et/ou de hauteur des constructions. Selon la nature de chaque STECAL et des constructions qui y sont déjà autorisées, pour les règles relatives aux extensions, il est proposé des contraintes variables : contrainte forte en N, contrainte moyenne en Ne, contrainte plus faible en Nh.

Par ailleurs, concernant la règle d'emprise au sol des extensions, une différenciation est faite selon la taille des constructions existantes de sorte à garder attractifs les petits logements existants (inférieur ou égal à 90m<sup>2</sup> d'emprise au sol), souvent objets de projets de valorisation, en permettant leur évolution.

#### **4<sup>ème</sup> objet – Simplifier et préciser les orientations d'aménagement et de programmation pour garantir leur applicabilité**

Pour les raisons exposées ci-avant en partie 1, il est proposé de remplacer le contenu de l'actuelle pièce 2.2 du PLU relative aux orientations d'aménagement par le texte et les schémas de principe suivants.

### **PROPOS PRELIMINAIRES**

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les Orientations d'Aménagement précisent les aménagements (accès, circulations, aménagements paysagers...) conditionnant l'urbanisation des secteurs à urbaniser (AU) suivants :

- Secteur 1 (RD 9 en direction de Sarpourenx)
- Secteur 2 (entre le Cami Deus Sorts et le Camin de las Bartas)
- Secteur 3 (entre la route de Loubieng [D275] et le chemin du Moulin)
- Secteur 4 (Route d'Argagnon [RD 275])

Tout projet doit ainsi être compatible avec les principes qui y sont définis.

Quand une unité foncière existante à la date d'approbation de la deuxième modification simplifiée du PLU est concernée par une orientation d'aménagement prévoyant des aménagements spécifiques destinés à devenir communs à plusieurs futurs lots (voirie, accès, espaces verts...), tout projet visant la division de cette unité foncière en un ou plusieurs lots fait préférentiellement l'objet de permis d'aménager ou de permis de construire valant division. Les divisions par déclarations préalables successives sont impropres à assurer la réalisation effective et qualitative de ces aménagements. Une déclaration préalable de division qui conduirait à compromettre le potentiel urbanisable futur des secteurs classés AU ne pourrait pas être considérée comme compatible avec les orientations d'aménagements définies ci-après.

Il est rappelé que les aménagements conditionnant l'urbanisation des unités foncières concernées par ces orientations d'aménagement et de programmation sont à réaliser par le porteur de projet et, hors hypothèse de rétrocession au domaine public, à entretenir, après réalisation, par leur(s) propriétaire(s).

**Secteur 1**  
(RD 9 en direction  
de Sarpourenx)

**Secteur 4**  
(Route d'Argagnon [RD 275])

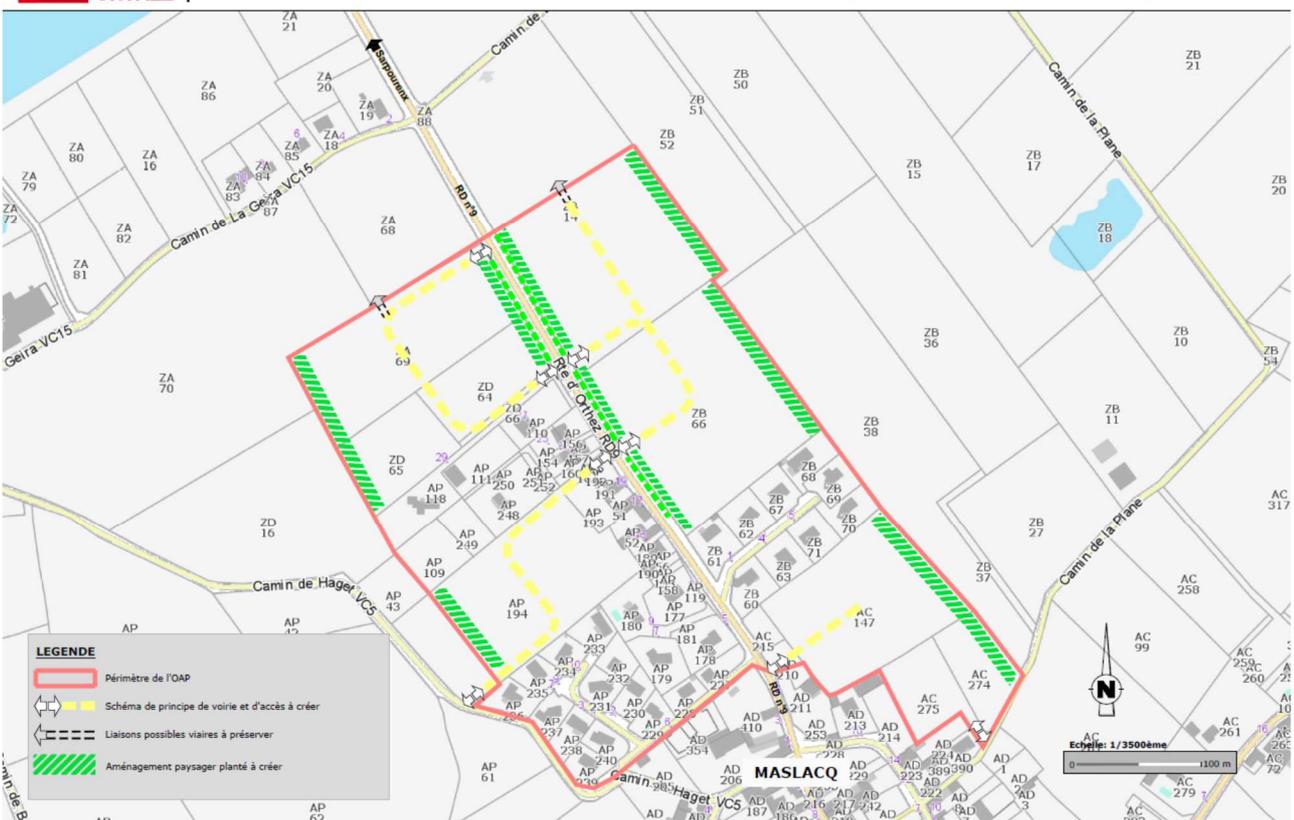
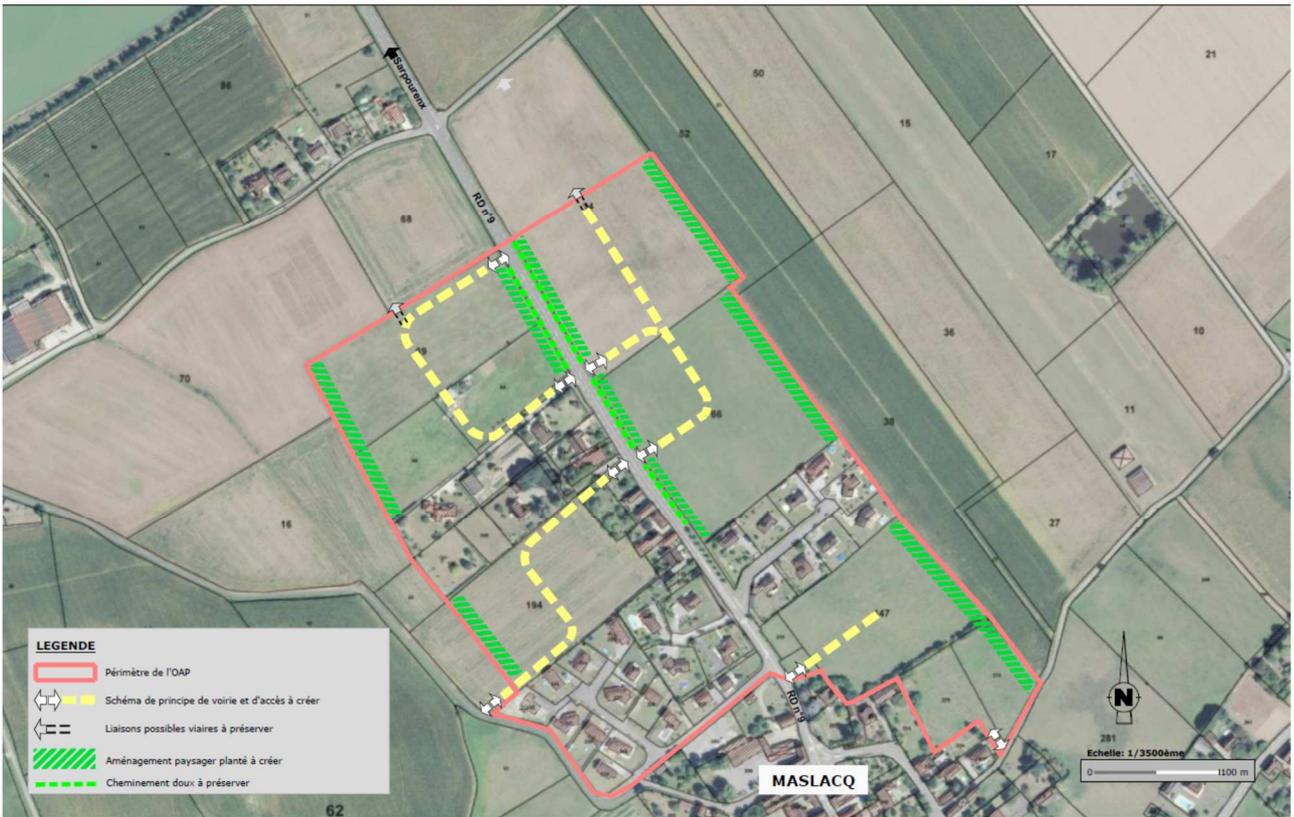
**Secteur 2**  
(entre le Cami Deus Sorts  
et le Camin de las Bartas)

**Secteur 3**  
(entre la route de Loubieng [RD275]  
et le chemin du Moulin)



## Secteur 1 (RD 9 en direction de Sarpourenx)

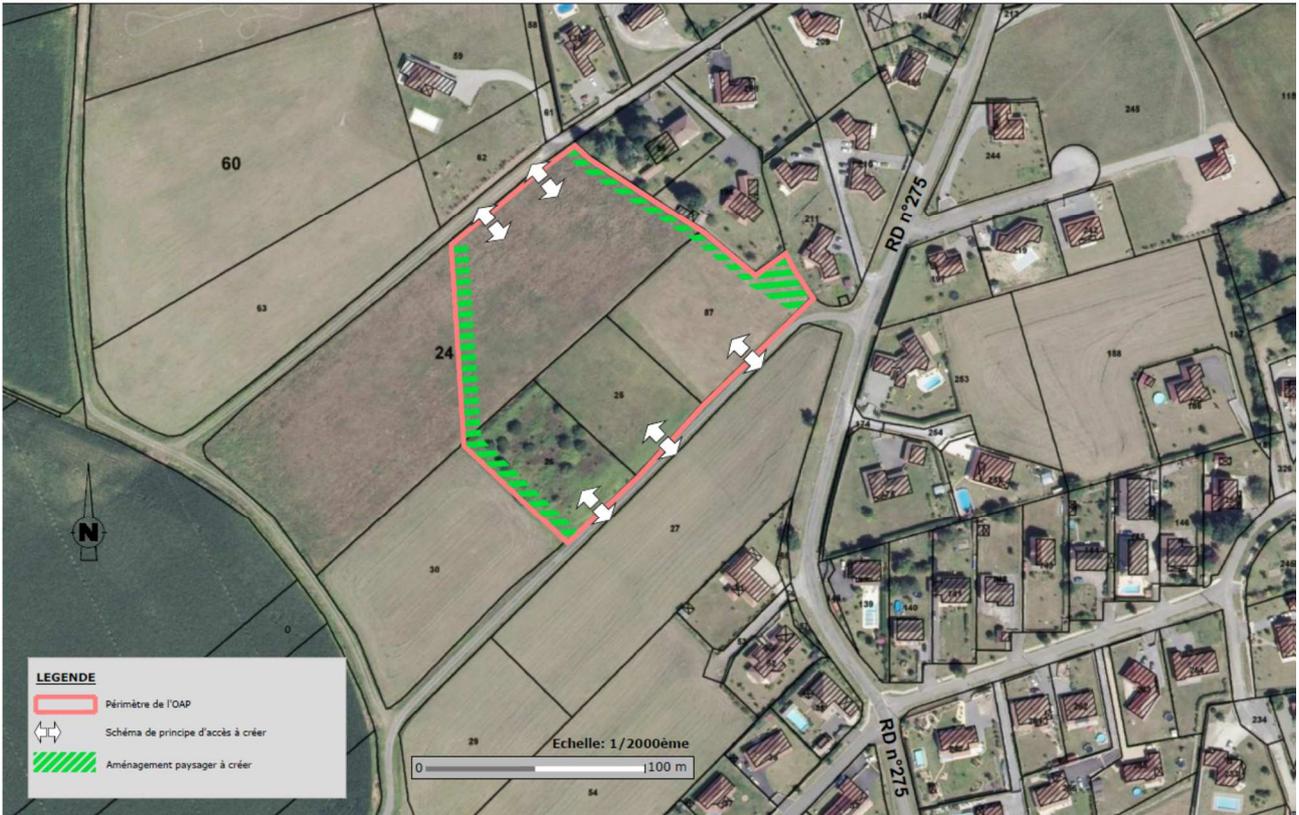
- Chaque unité foncière existante à la date d'approbation de la deuxième modification simplifiée du PLU doit faire l'objet d'une réflexion d'ensemble aboutie en terme de division parcellaire ou de regroupement foncier, commandée par un aménagement simple et fonctionnel garanti à court, comme à plus long terme.
- Tout découpage parcellaire doit permettre une urbanisation dont la forme fera greffe de façon harmonieuse et cohérente avec la trame urbaine existante alentours.
- Tout découpage parcellaire conduisant à une imbrication de nouvelles parcelles dites « en drapeaux » ou à une multiplication parallèle d'accès et voies de desserte internes est à éviter.
- Les accès, notamment depuis et sur la route départementale 9 (RD9), sont limités et traités de sorte à permettre la création d'accès sécurisés communs à plusieurs lots. Ils sont préférentiellement positionnés au niveau d'intersections avec la RD9 préexistantes ou d'accès préexistants.
- Le schéma de voirie(s) interne(s) à chaque opération doit rester simple. Il garantit qu'un maximum de lots soit desservi par une voie pénétrante principale afin de limiter les ramifications viaires secondaires. Il permet un raccordement avec le schéma de principe de voirie suggéré sur les unités foncières voisines tel que précisé en illustration de l'orientation d'aménagement et de programmation. Le traitement des limites séparatives tient compte de ce maillage projeté.
- Les continuités vertes constituées de haies et alignements d'arbres existants sont à préserver.
- Les limites séparatives avec la zone agricole font l'objet d'un traitement paysager planté.
- Les linéaires d'unités foncières non encore bâties faisant interface avec la Route Départementale 9 font l'objet d'un traitement paysager planté en accompagnement d'un cheminement laissé possible le long des fossés. A cette fin, une bande engazonnée de 4 mètres de large, inscrite dans la continuité de celles déjà existantes, est laissée libre de toute construction.



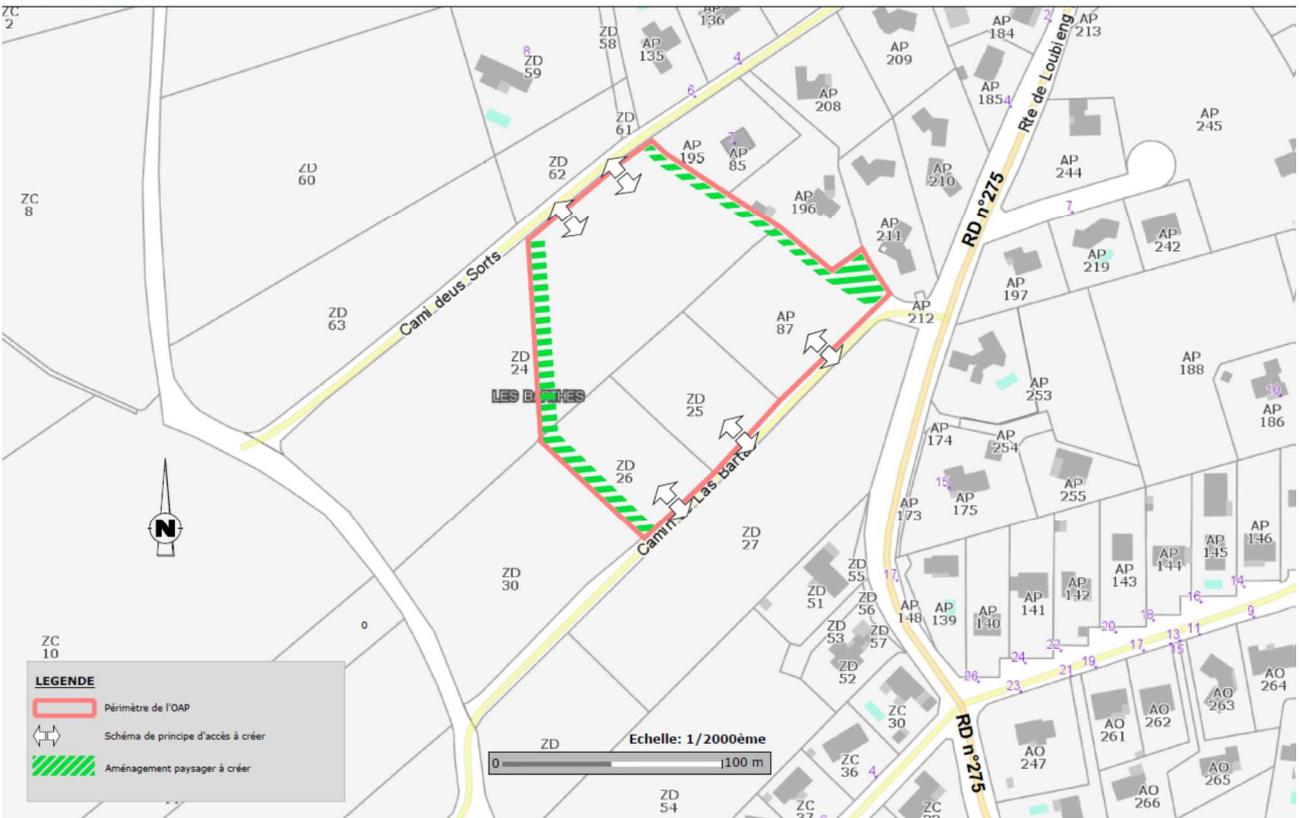
## **Secteur 2 (entre le Cami Deus Sorts et le Camin de las Bartas)**

- Chaque unité foncière existante à la date d'approbation de la deuxième modification simplifiée du PLU doit faire l'objet d'une réflexion d'ensemble aboutie en terme de division parcellaire ou de regroupement foncier, commandée par un aménagement simple et fonctionnel garanti à court, comme à plus long terme.
- Tout découpage parcellaire doit permettre une urbanisation dont la forme fera greffe de façon harmonieuse et cohérente avec la trame urbaine existante alentours.
- Tout découpage parcellaire conduisant à une imbrication de nouvelles parcelles dites « en drapeaux » ou à une multiplication parallèle d'accès et voies de desserte internes est à éviter.
- Les accès, depuis les chemins ruraux existants, sont limités et traités de sorte à permettre la création d'accès sécurisés communs à plusieurs lots.
- Le schéma de voiries internes à chaque opération doit rester simple. Il garantit qu'un maximum de lots soit desservi par une voie pénétrante principale afin de limiter les ramifications viaires secondaires.
- Les limites séparatives avec la zone agricole font l'objet d'un traitement paysager planté.
- Le long du fossé situé en limite de zone nord-est, une bande engazonnée de 4 mètres de large, élargie en son extrémité côté est pour faciliter la manœuvre d'engins, est laissée libre de toute construction et plantation pour permettre son entretien.

Secteur 2 (entre le Cami Deus Sorts et le Camin de las Bartas)



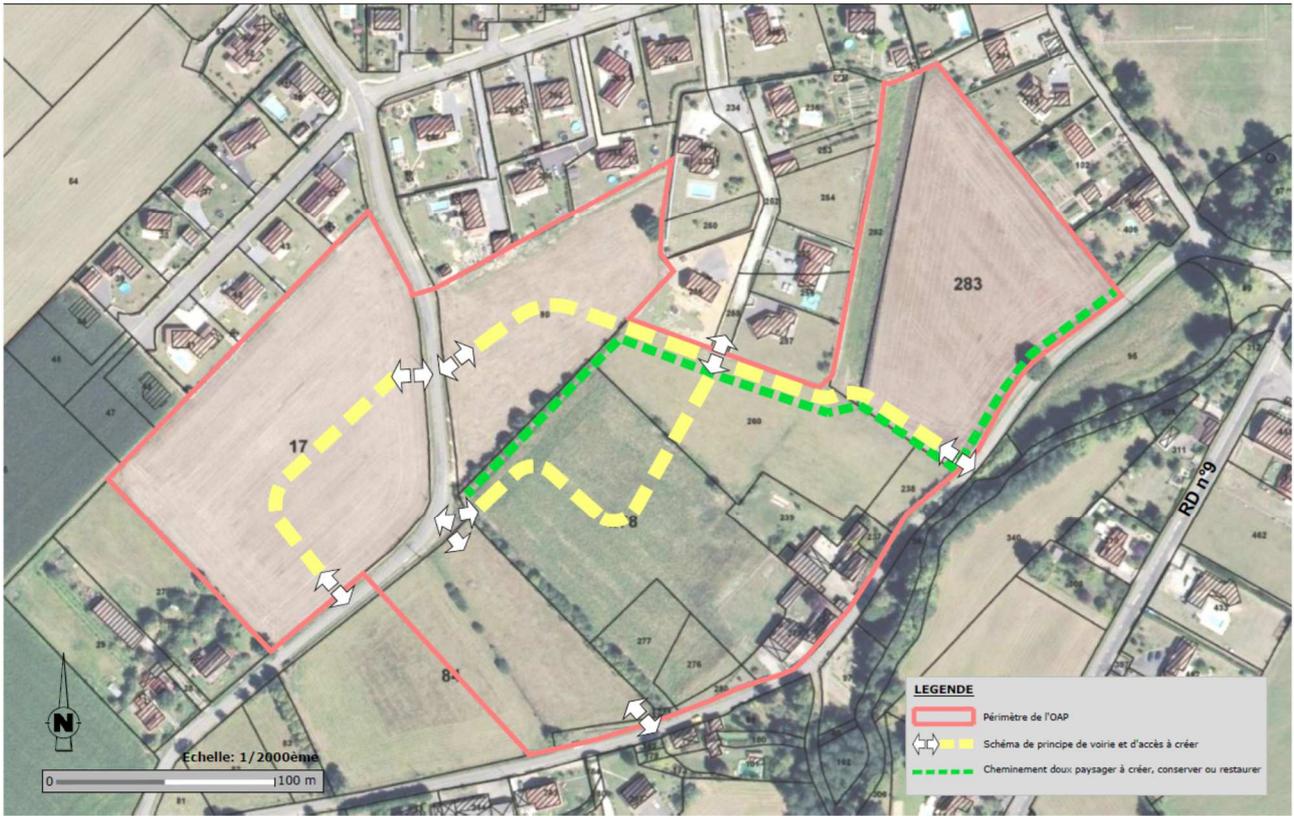
Secteur 2 (entre le Cami Deus Sorts et le Camin de las Bartas)



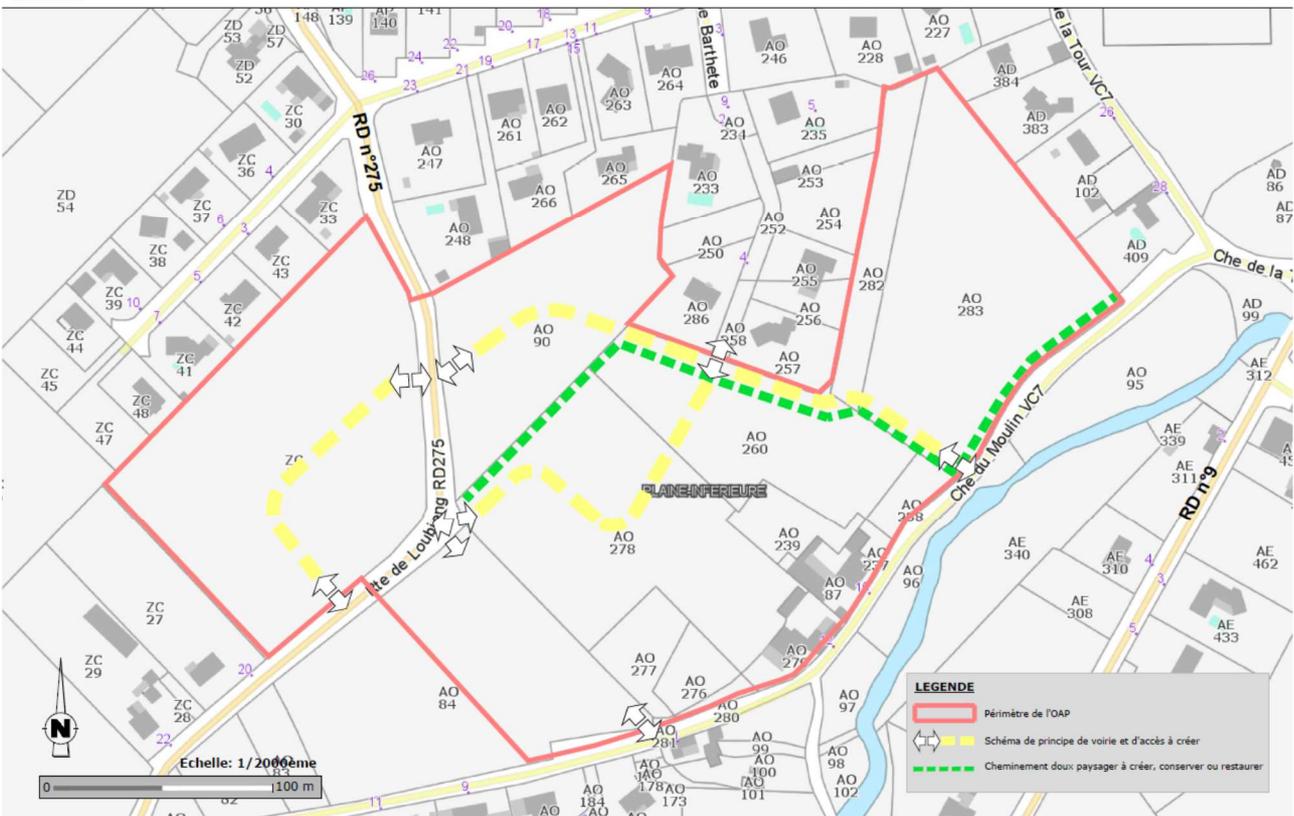
### **Secteur 3** **(entre la route de Loubieng [D275] et le chemin du Moulin)**

- Chaque unité foncière existante à la date d'approbation de la deuxième modification simplifiée du PLU doit faire l'objet d'une réflexion d'ensemble aboutie en terme de division parcellaire ou de regroupement foncier, commandée par un aménagement simple et fonctionnel garanti à court, comme à plus long terme.
- Tout découpage parcellaire doit permettre une urbanisation dont la forme fera greffe de façon harmonieuse et cohérente avec la trame urbaine existante alentours.
- Tout découpage parcellaire conduisant à une imbrication de nouvelles parcelles dites « en drapeaux » ou à une multiplication parallèle d'accès et voies de desserte internes est à éviter.
- Les accès, depuis les routes départementales, sont limités et traités de sorte à permettre la création d'accès sécurisés communs à plusieurs lots.
- Le schéma de voiries internes à chaque opération doit rester simple. Il garantit qu'un maximum de lots soit desservi par une voie pénétrante principale afin de limiter les ramifications viaires secondaires. Il permet un raccordement avec le schéma de principe de voirie suggéré sur les unités foncières voisines tel que précisé en illustration de l'orientation d'aménagement et de programmation. Le traitement des limites séparatives tient compte de ce maillage projeté.
- Un cheminement piéton de 3 mètres de large reliant les routes départementales 275 et 9, via le chemin du Moulin, et permettant une liaison paysagère vers le bourg est à créer. Le traitement des limites séparatives tient compte du maillage piéton projeté.
- Les continuités vertes constituées de haies et alignements d'arbres existants sont à préserver.

Secteur 3 (entre la route de Loubieng [RD275] et le chemin du Moulin)

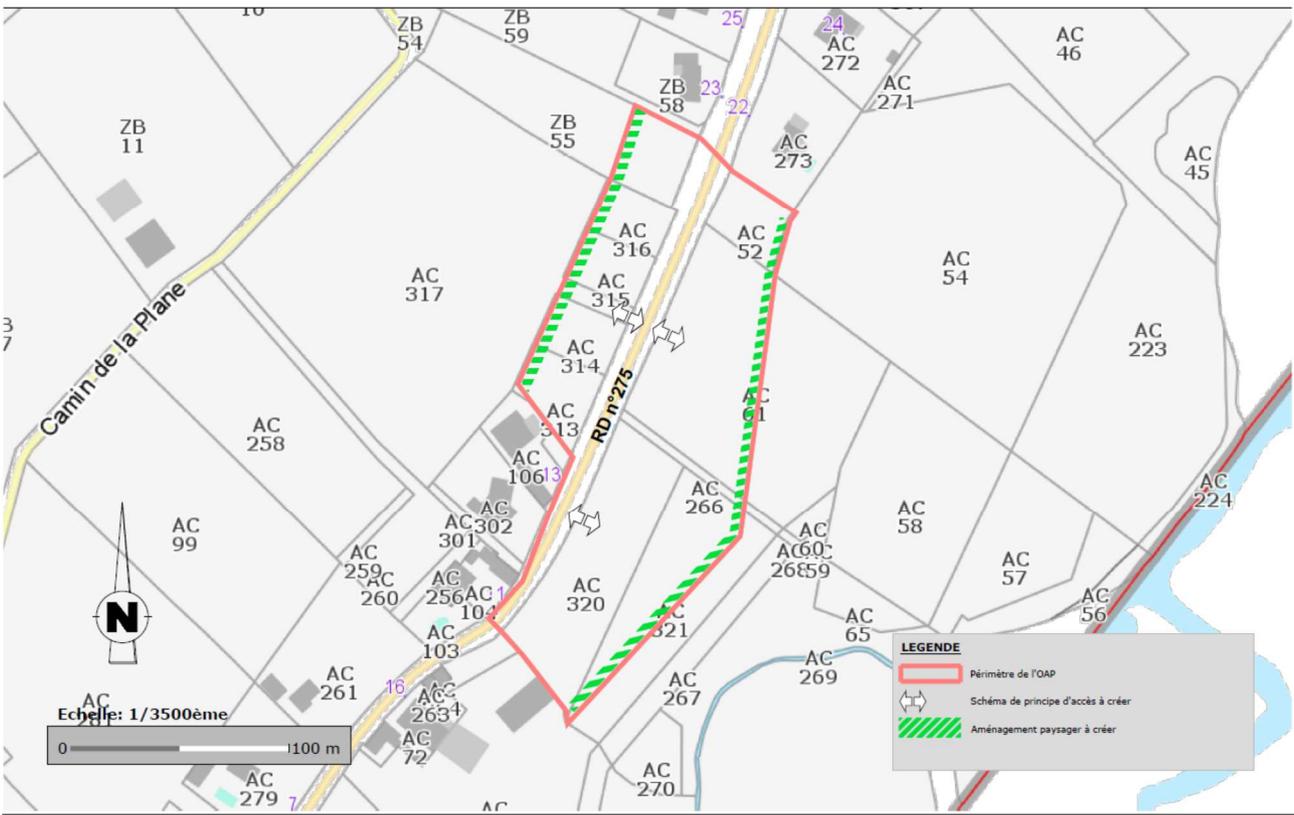
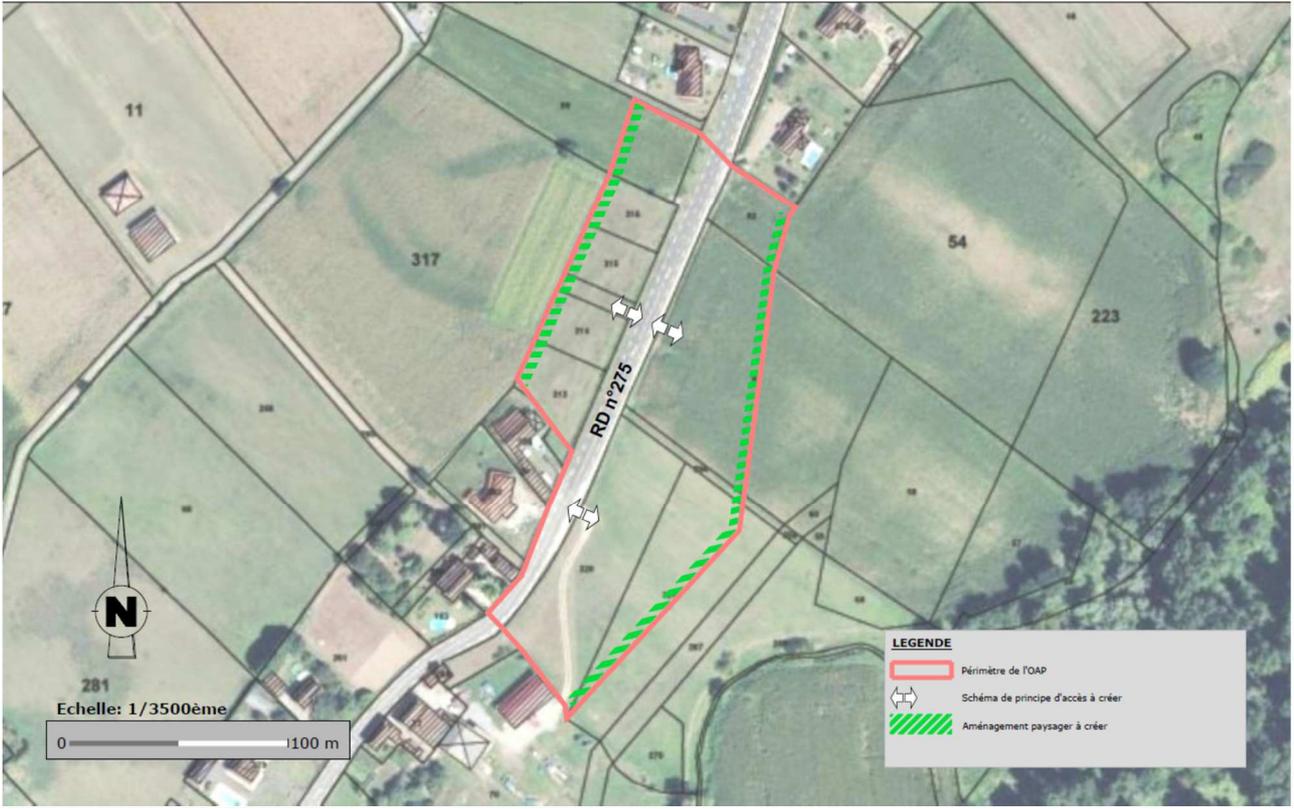


Secteur 3 (entre la route de Loubieng [RD275] et le chemin du Moulin)



#### **Secteur 4 (Route d'Argagnon [RD 275])**

- Chaque unité foncière existante à la date d'approbation de la deuxième modification simplifiée du PLU doit faire l'objet d'une réflexion d'ensemble aboutie en terme de division parcellaire ou de regroupement foncier, commandée par un aménagement simple et fonctionnel garanti à court, comme à plus long terme.
- Tout découpage parcellaire doit permettre une urbanisation dont la forme fera greffe de façon harmonieuse et cohérente avec la trame urbaine existante alentours.
- Tout découpage parcellaire conduisant à une imbrication de nouvelles parcelles dites « en drapeaux » ou à une multiplication parallèle d'accès et voies de desserte internes est à éviter.
- Les accès, depuis la route départementale 275, sont limités et traités de sorte à permettre la création d'accès sécurisés communs à plusieurs lots.
- Le schéma de voiries internes à chaque opération doit rester simple. Il garantit qu'un maximum de lots soit desservi par une voie pénétrante principale afin de limiter les ramifications viaires secondaires.
- Les limites séparatives avec la zone agricole font l'objet d'un traitement paysager planté.



## **Partie 5- Analyse des incidences de la modification du PLU sur l'environnement / demande de dispense d'évaluation environnementale pour examen au cas par cas de la MRAE**

### **RAPPEL**

Pour favoriser le maintien de la diversité des espèces et des habitats naturels sur l'ensemble de l'espace communautaire, la commission européenne a établi le principe d'un réseau européen de zones naturelles d'intérêt communautaire, dit Natura 2000.

Afin de prévenir les impacts dommageables que pourraient engendrer les projets sur ce réseau écologique, les documents de planification lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site (article L414-4 du code de l'environnement).

Ainsi, conformément à l'article L104-3 du Code de l'urbanisme, les procédures de modification du PLU donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration, sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

Conformément aux articles R104-28 et suivants du Code de l'Urbanisme et R122-17 et suivants du Code de l'environnement, la nécessité de cette évaluation environnementale ou de son actualisation n'est déterminée qu'après un examen au cas par cas par le service régional chargé de l'environnement en appui à la mission régionale d'autorité environnementale.

### **DEMANDE DE DISPENSE**

La commune de Maslacq, membre de la Communauté de Communes de Lacq-Orthez, est située dans le département des Pyrénées Atlantiques.

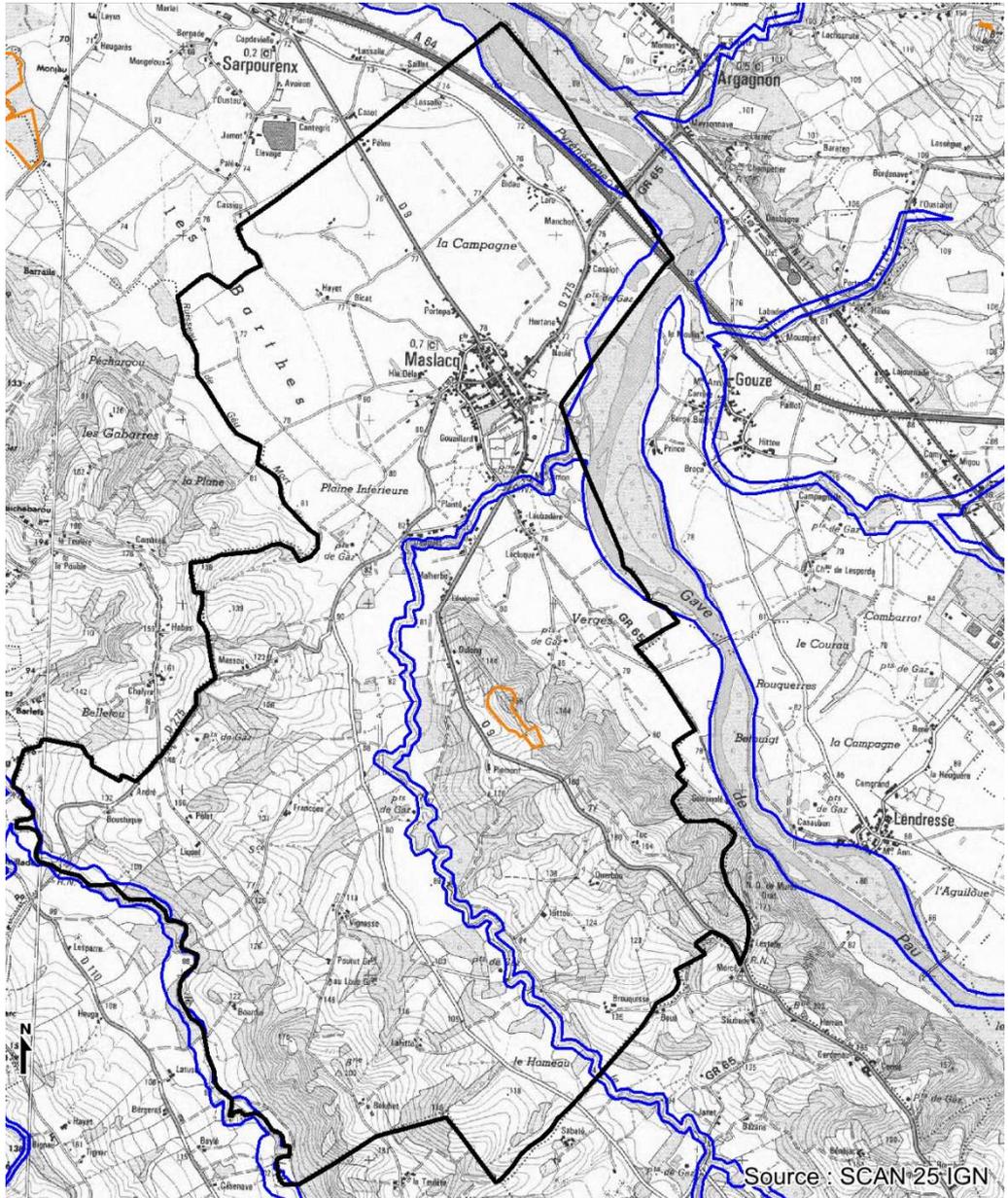
Elle est concernée par le **site Natura 2000 d'intérêt communautaire FR7200781 « Gave de Pau »** (délimitation en bleue sur carte ci-dessous).

Ce site est constitué d'un vaste réseau hydrographique très étendu (chevelu d'affluents primaires et secondaires très important pour une surface totale de 8 212 Ha) avec un système de saligues encore vivaces.

Il est composé :

- d'eaux douces intérieures stagnantes et courantes,
- de marais (végétation de ceinture), bas marais, tourbières,
- de landes, broussailles, recrus, maquis et garrigues, phrygana,
- de prairies semi-naturelles humides, prairies mésophiles améliorées,
- d'autres terres (incluant notamment des zones urbanisées et industrielles).

Le Gave de Pau est un cours d'eau d'importance du fait de la présence d'habitats naturels remarquables (forêts alluviales, saligues), mais aussi d'espèces rares et protégées. Certains petits affluents accueillent notamment une espèce rare, l'Ecrevisse à pattes blanches, en forte régression au niveau national.



Source: SCAN 25 IGN

**A l'occasion de son élaboration, le Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 12 décembre 2010, a fait l'objet d'un état initial de l'environnement et d'une analyse des incidences du document sur l'environnement retranscrite dans son rapport de présentation.**

**La nature des modifications apportées au document dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée consiste d'une part en la correction d'erreurs matérielles, en des améliorations, des précisions et des actualisations législatives du règlement écrit, ainsi qu'en la simplification des orientations d'aménagement.**

**En cela, elle ne présente pas d'incidences sur l'environnement et la santé humaine et ne porte pas atteinte au site Natura 2000 sus-évoqué.**

**Certains compléments apportés à la règle viennent d'ailleurs conforter la prise en compte de l'environnement : adaptations possibles des marges de recul pour tenir compte de la présence d'un espace ou élément végétal non repéré au document graphique méritant d'être conservé ou pour permettre la mise en place de dispositifs d'isolation par l'extérieur (articles 6 et 7) ; garantie d'effectivité et pérennité des plantations d'arbre sur les aires de stationnement ; remplacement des arbres abattus en zones naturelles et agricoles (article 13) ; intégration architecturale et paysagère des dispositifs d'énergies renouvelables ou d'économie d'énergie, encouragement à la mise en place de tels dispositifs dans les zones d'activités (article 11).**

**L'essentiel du site Natura 2000 identifié sur la commune correspond au Geü, affluent du Gave de Pau. Il est aujourd'hui protégé par son classement en zones agricoles et naturelles, auxquelles se superposent sur partie de son linéaire des classements de terrains en espaces boisés classés (EBC) qui interdisent toutes constructions.**

**Aucune construction n'y est recensée.**

**Aussi, permettre de manière encadrée des annexes et extensions d'habitations existantes en zones agricoles et naturelles ne remet pas en cause ce site d'intérêt communautaire et évite que le bâti qui existe dans ces secteurs, à défaut de pouvoir raisonnablement évoluer, ne soit abandonné.**

**En n'y autorisant que des annexes d'un seul niveau (3 mètres) et de 40m<sup>2</sup> d'emprise maximale au sol dans une bande de 30 mètres comptées à partir de la construction d'habitation principale, ainsi que des extensions limitées à 30% de l'emprise au sol existante, l'impact sur l'environnement reste minime et compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones concernées.**

**Il est d'ailleurs rappelé qu'en zone naturelle, sur majeure partie de laquelle se superposent des espaces boisés classés, quasiment aucune construction d'habitation n'est recensée, celles-ci ayant été détournées en zones Nh et Ne.**

**Des extensions et annexes étant déjà autorisées par le PLU en zone Nh et Ne, il est également proposé de mieux encadrer leurs règles d'emprise au sol et de hauteur.**

**Ceci exposé, il est donc demandé une dispense de réalisation ou d'actualisation d'évaluation environnementale au titre de la présente modification du PLU.**