



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## MODIFICATION N°2 DU PLU

### 3 – Pièces modifiées

Vu pour saisine de l'Autorité environnementale pour examen au cas par cas au titre des Article R.104-28 et suivants du code de l'urbanisme



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





## TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES .....	2
1. LES CHANGEMENTS A APPORTER AU RAPPORT DE PRESENTATION .....	3
1.1 PREAMBULE DU RAPPORT DE PRESENTATION .....	3
1.2 JUSTIFICATION DU PARTI D'AMENAGEMENT .....	3
2. LES CHANGEMENTS APपोर्टES AU REGLEMENT .....	7
3. LES CHANGEMENTS APपोर्टES AU DOCUMENT GRAPHIQUE .....	10
4. LES CHANGEMENTS A APPORTER AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	12

# 1. LES CHANGEMENTS A APPORTER AU RAPPORT DE PRESENTATION

## 1.1 PREAMBULE DU RAPPORT DE PRESENTATION

Les indications suivantes inscrites en caractères *gras italiques de couleur bleue* sont ajoutées :

*En 2022, le PLU a été modifié pour permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur 2AUy de la zone 2AU par un classement dans le secteur 1AUy de la zone 1AU.*

## 1.2 JUSTIFICATION DU PARTI D'AMENAGEMENT

- Pages 195 et 196 :

Les indications suivantes inscrites en caractères *gras italiques de couleur bleue* sont ajoutées :

U3	7,9	Ub	94,1
U4	3,4	Ubi	2,1
		Uc	3,6
		Uci	0,7
		Ue	2,1
		Uy	2,6
<b>Total Zones Urbaines</b>	<b>113</b>	<b>Total Zones Urbaines</b>	<b>111,4</b>
AU1	7,4	1AUa	6,2
AU2	3,3	1AUy	<i>2.6</i> — 1,5
AU3	23,1	2AU	1,4
		2AUy	<i>0.8</i> — 1,9
<b>Total Zones à Urbaniser</b>	<b>33,8</b>	<b>Total Zones à Urbaniser</b>	<b>11</b>
<b>Espaces Boisés Classés</b>		<b>Espaces Boisés Classés</b>	<b>4601,7</b>
<b>TOTAL COMMUNE</b>	<b>8303,7</b>	<b>TOTAL COMMUNE</b>	<b>8303,7</b>

Le projet prévoit en outre le classement en zone 2AU de 3,3 hectares, dont 1,4 hectares en densification sur le long terme et 1,9 hectares en extension urbaine de la zone d'activités communautaire. **Ces zones 2AU ne sont toutefois pas prise en compte dans le potentiel constructible de 12,4 hectares dans la mesure où leur urbanisation est conditionnée à une procédure d'évolution de révision du PLU.**

	Ouvertures à l'urbanisation à long terme Zones 2AU (en hectares) – ouverture par procédure de révision <b>d'évolution du PLU</b>
Potentiel de densification	1,4
Extension urbaine (2AUy)	<b>0,8</b> <del>1,9</del>
Total	<b>2,2</b> <del>3,3</del>

- Page 212 :

Les indications suivantes inscrites en caractères **gras italiques de couleur bleue** sont ajoutées

Les zones à urbaniser après **évolution** ~~révision~~ du PLU (2AU)

#### **Caractère de la zone**

Les zone 2AU sont des zones naturelles non équipées destinées à être aménagée à moyen ou à long terme. L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU sera réalisée par ~~révision~~ **une procédure d'évolution** du PLU et conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et du SCoT du Pays de Nay.

(...)

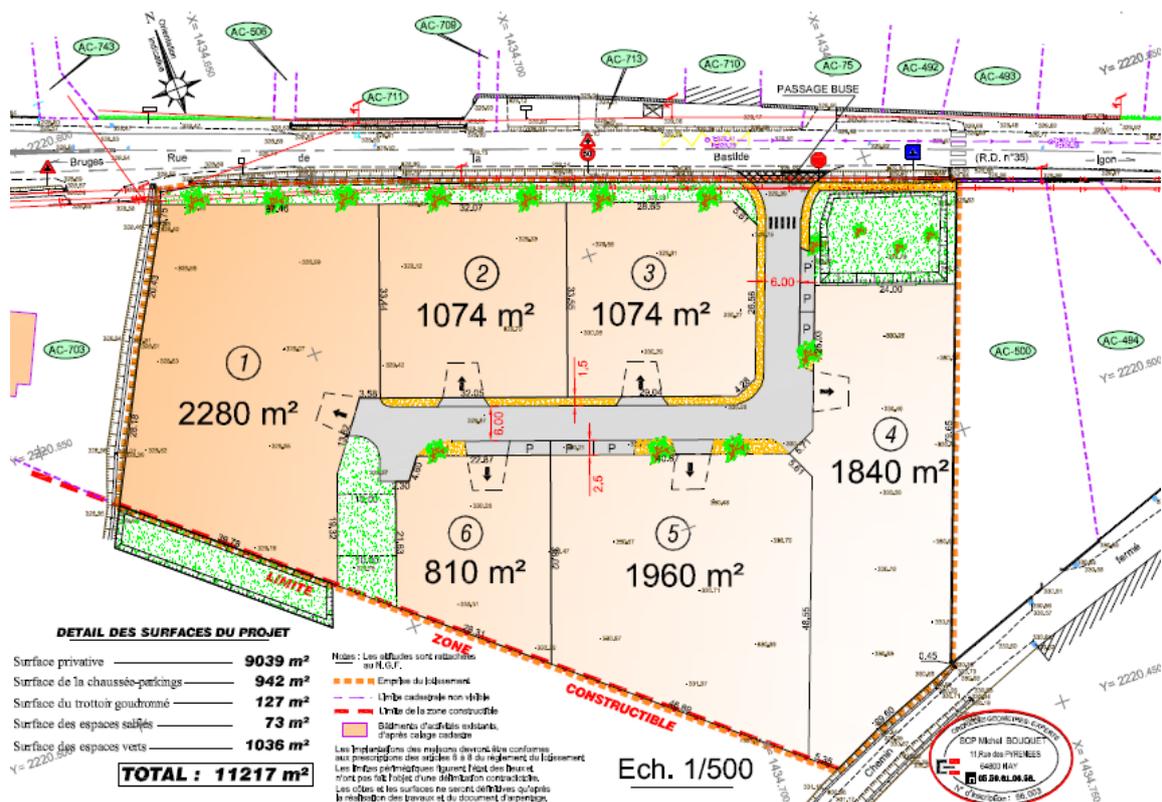
Les zones 2AU ont pour vocation de préserver les capacités de développement del'urbanisation sur le long terme, dans le cadre d'une ~~révision~~ **procédure d'évolution** du Plan Local d'Urbanisme. Seuls les équipements d'intérêts public indispensables y sont autorisés, à l'image de transformateur électriques.

Les indications inscrites en caractères **gras italiques de couleur bleue** sont ajoutées, les indications barrées sont supprimées.

Les objectifs du PADD ont justifié la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme sur les secteurs suivants :

- les zones 1AUa et 1AUy du bourg
- **les zones 1AUy du bourg :**

**La Communauté de Communes du Pays de Nay, compétente en matière de Schéma de Cohérence territoriale et de développement économique, a acquis les terrains classés en zone 1AUy au Sud du Bourg en vue d'aménager une zone d'activités économiques. Un permis d'aménager à été délivré sur la première tranche conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation définie sur le secteur n°1. Une orientation d'aménagement et de programmation est également définie sur le secteur n°1 bis, en extension de la précédente.**



**Schéma du permis d'aménager du secteur n°1 des Orientations d'Aménagement et de Programmation**

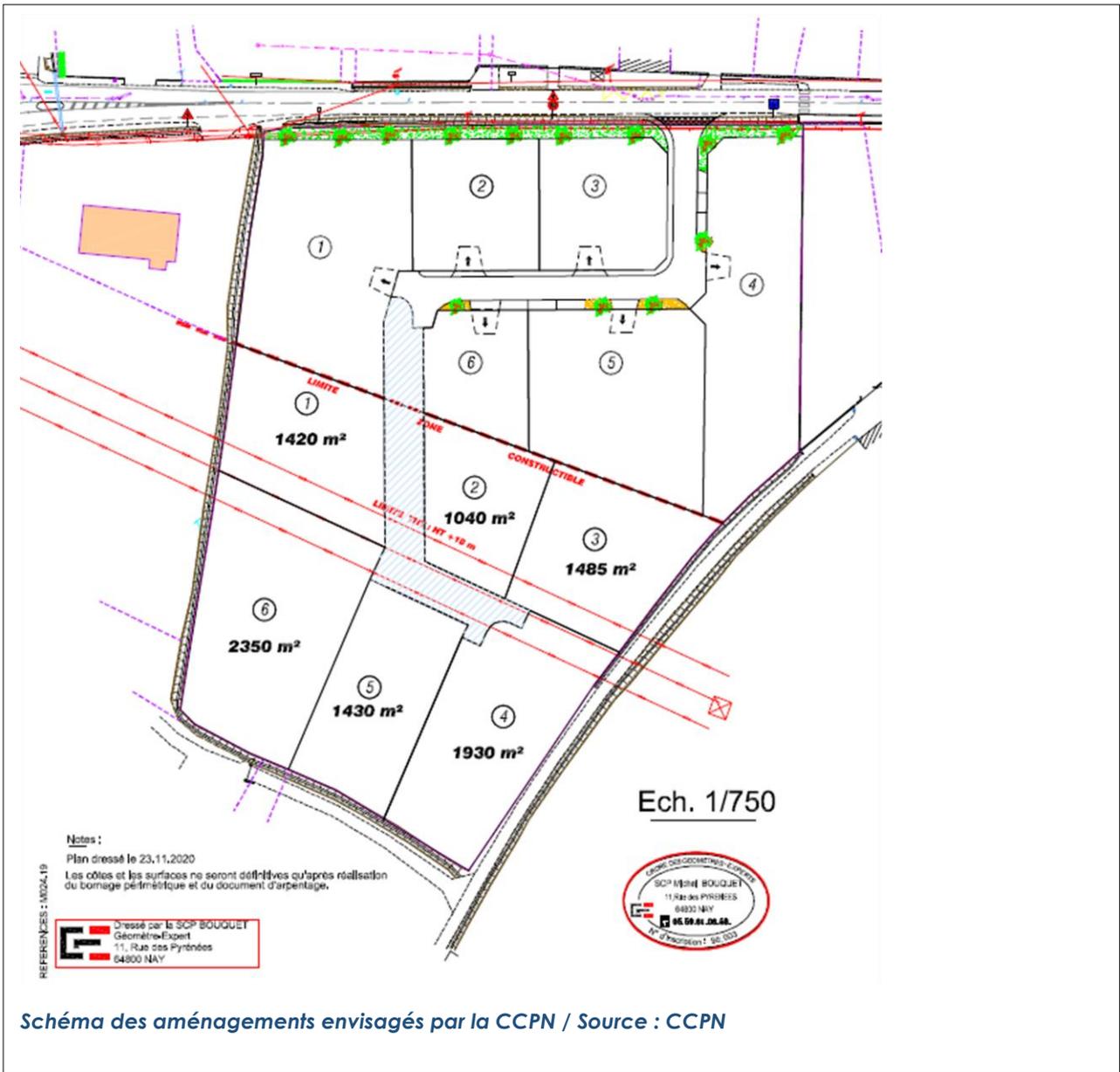


Schéma des aménagements envisagés par la CCPN / Source : CCPN

## 2. LES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT

Les indications suivantes inscrites en caractères **gras italiques de couleur bleue** sont ajoutées

- Page 50 :

### ARTICLE 1AU6 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(...)

Dans le secteur 1AUy :

~~Il n'est pas fixé de hauteur maximum des constructions.~~

***La hauteur d'une construction est mesurée depuis le terrain naturel d'implantation avant tout travaux de terrassement jusqu'au point le plus haut du faîçage.***

***Toutes parties d'une construction implantée dans une bande d'emprise 15 mètres par rapport à l'alignement des lots en bordure de la Rue de la Bastide, peut avoir une hauteur maximale de 10 mètres.***

***Pour toutes autres constructions, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres***

### ARTICLE 1AU7 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions communes à l'ensemble des zones 1AUa et 1AUy :

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

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourra être admise sous réserve du respect du caractère des lieux.

L'ensemble des règles précédents ne s'appliquent pas aux projets architecturaux qui se distingueront par leur qualité et leur performance énergétique.

***Dans le secteur 1AUy :***

***Les constructions seront conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire.***

***Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procèdera par addition de volumes secondaires en parallèle ou en perpendiculaire.***

## Toitures :

### **Pente**

Chaque volume de la toiture sera simple, de 2 à 4 pans reliés par le faîtage, sauf pour les annexes accolées au bâtiment principal qui pourront être à 1 pan.

Les toitures terrasses végétalisés ou pas, sont également autorisées tant pour les constructions principales que pour les annexes sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'ensemble des règles précédentes ne s'applique pas aux projets architecturaux qui se distinguent par leur qualité et leur performance énergétique.

### **Couverture**

Les couvertures doivent être réalisées en ardoises naturelles, ou en tuiles plates Picon ou en matériaux qui en ont l'aspect et disposant d'une bonne durabilité. Le faîtage peut être réalisé en tuiles canal de couleur rouge.

### **Exception :**

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux prescriptions précédentes relatives à la toiture. Leur aspect doit cependant assurer une bonne insertion dans le paysage environnant. Les toitures non vitrées doivent être de couleur ardoise.

## Façades :

Elles seront maçonnées et réalisées en parpaing de ciment, ou tout autre matériau destiné à être enduit, ne seront pas laissées à nu. Elles seront enduites de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent.

Les structures métalliques et les bardages en bac acier sont autorisés.

Les menuiseries seront dans des teintes traditionnelles locales. Le blanc non nuancé est interdit.

Afin de respecter une unité d'harmonie dans les opérations d'aménagement, il est rappelé et conseillé aux acquéreurs des lots de prendre connaissance de la Charte Architecturale et Paysagère du Pays de Nay, consultable sur le site de la Communauté des Communes du Pays de Nay avec le lien suivant : <http://www.paysdenay.fr/articles/charte-architecturale-et-paysagere>.

### Les ouvrages techniques apparents

A titre général, les dispositions techniques liées à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie s'inscrivent dans la conception architecturale « contemporaine » des bâtiments et des aménagements.

### **Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation et extracteurs**

- Sauf conditions ou prescriptions techniques, les appareils de climatisation et les extracteurs doivent être installés en dehors des façades visibles depuis l'espace public (ni sur balcon ou en appui de fenêtre).
- Leur implantation devra minimiser le risque de nuisances sonores vis-à-vis du voisinage

#### Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- En *toitures* en pentes, ils doivent être installés sans faire une saillie significative à ladite couverture.
- Les encadrements des panneaux devront être de la même teinte que la toiture.
- Dans les toits en *ferrasses*, ils doivent être masqués par l'acrotère.
- L'intégration de *panneaux* solaires, doit se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et des perspectives paysagères

#### Les citernes

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

#### Les ordures ménagères, les déchets

- Les aires de stockage des déchets à l'intérieur des lots (ordures ménagères, tri sélectif, déchets autres) devront faire l'objet d'un aménagement paysager (végétalisé ou autre) de manière à être inséré au projet initial

- Page 57

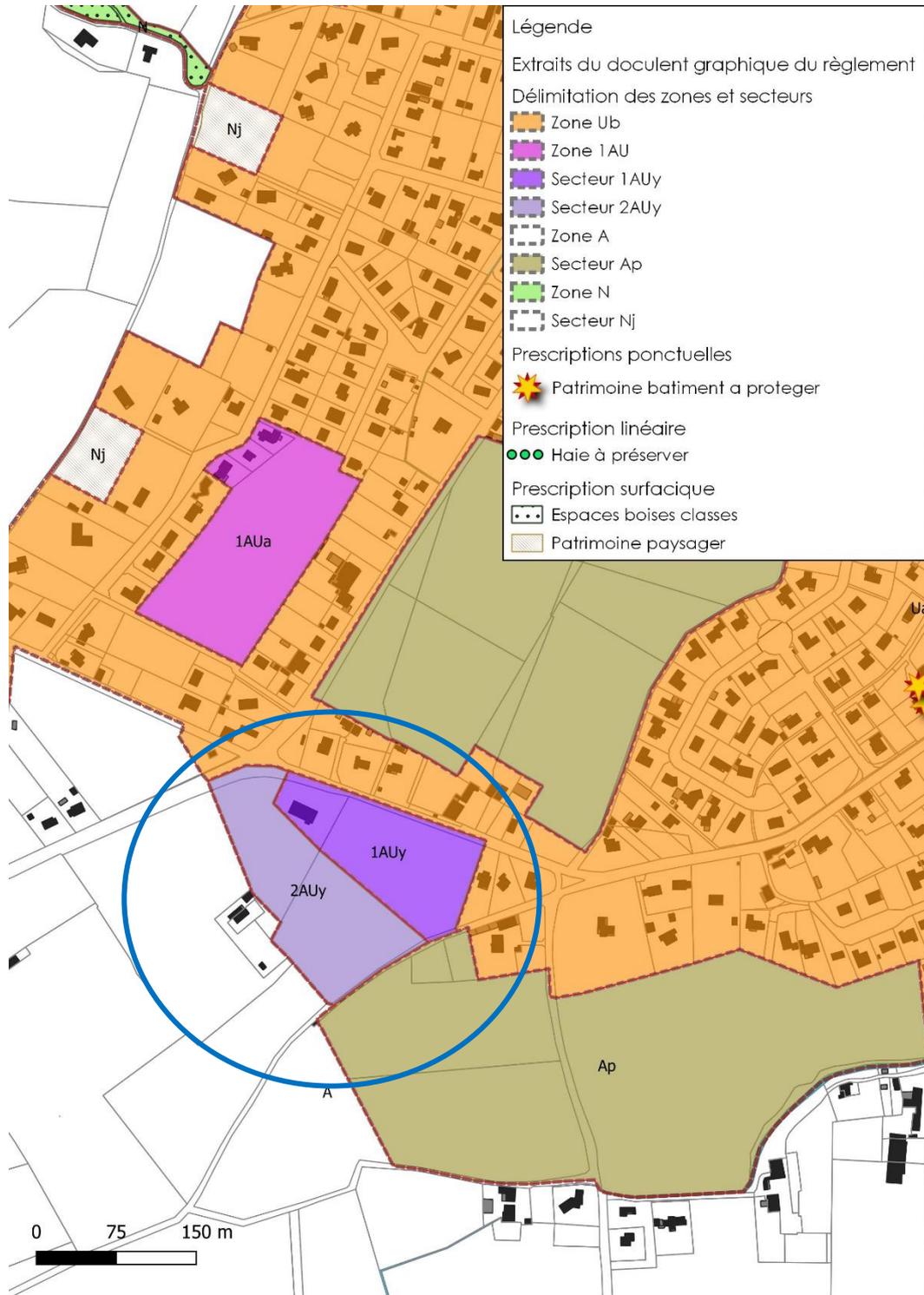
Les indications suivantes inscrites en caractères **gras italiques de couleur bleue** sont ajoutées :

#### Sous-Titre 2 – Règles applicables aux zones 2AU

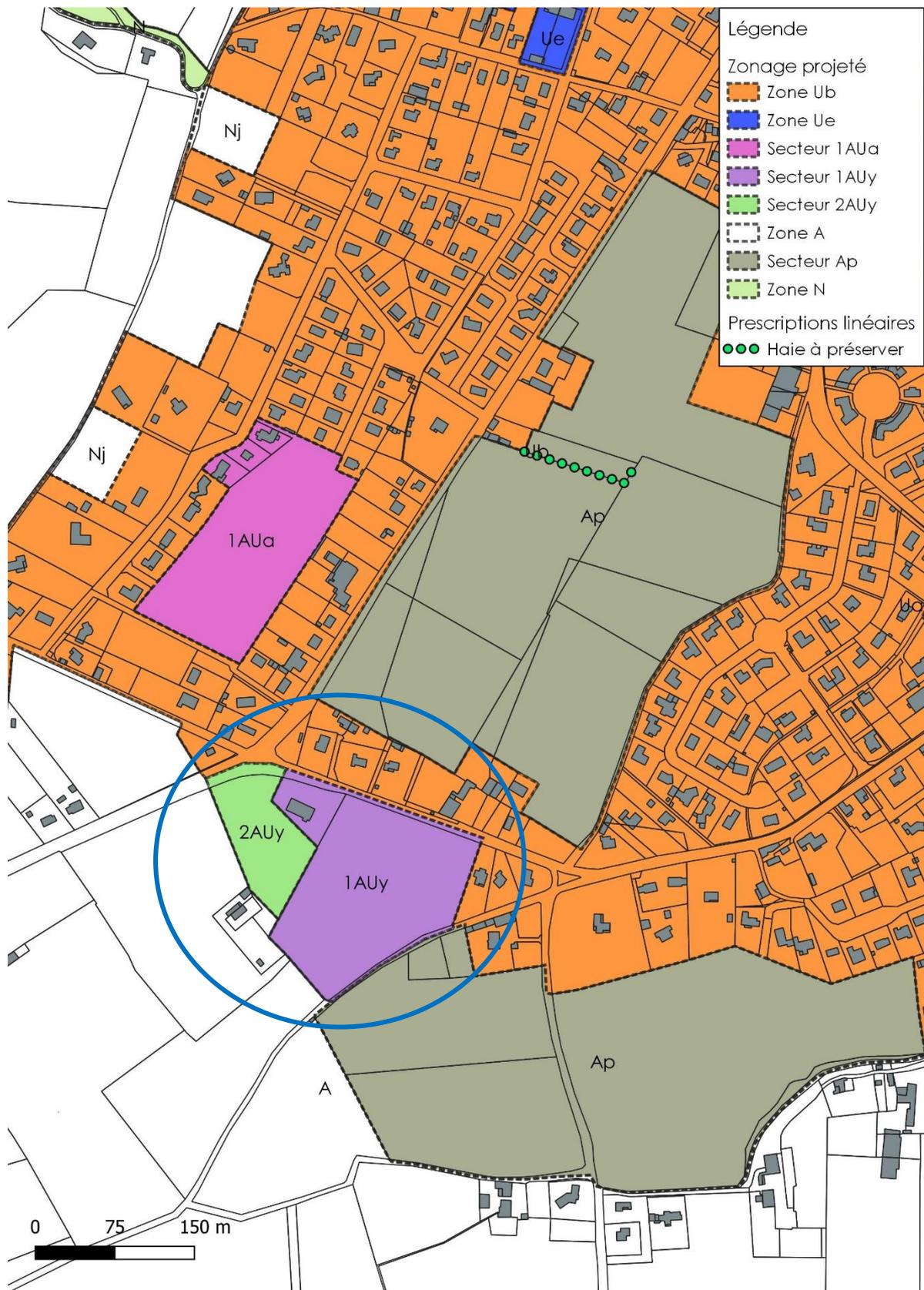
Extrait du rapport de présentation : «*La zone 2AU est une zone naturelle non équipée destinée à être aménagées à moyen ou à long terme.*

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AU sera réalisée dans le cadre d'une procédure **d'évolution** du Plan Local d'Urbanisme.

### 3. LES CHANGEMENTS APPORTÉS AU DOCUMENT GRAPHIQUE



Extrait du document graphique du règlement actuellement en vigueur



Extrait du document graphique du PLU tel qu'il est projeté de le modifier (cercle bleu)

## 4. LES CHANGEMENTS A APPORTER AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Page 3 :

Les indications suivantes inscrites en caractères **gras italiques de couleur bleue** sont ajoutées :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme concernent les secteurs suivants :

- les zones résidentielles 1AUa du bourg,
- la future zone artisanale communautaire au sud du bourg (**secteurs 1 correspondant à la première tranche d'aménagements et secteur 1bis pour la deuxième tranche**) ,
- le secteur Nz lié à l'activité du zoo d'Asson,
- les cheminements doux sur l'ensemble de la commune.

▪ Page 4

Le schéma suivant est ajouté à la suite du schéma de l'OAP définie sur le secteur n°1 :

