

Commune de



---

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## MODIFICATION

---

### 2-PIÈCES MODIFIÉES

---

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

---



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal  
Maison des Communes - rue Auguste Renoir - C.S.40609-64006 PAU CEDEX  
Téléphone 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 – [service.urbanisme@apgl64.fr](mailto:service.urbanisme@apgl64.fr)



## Table des matières

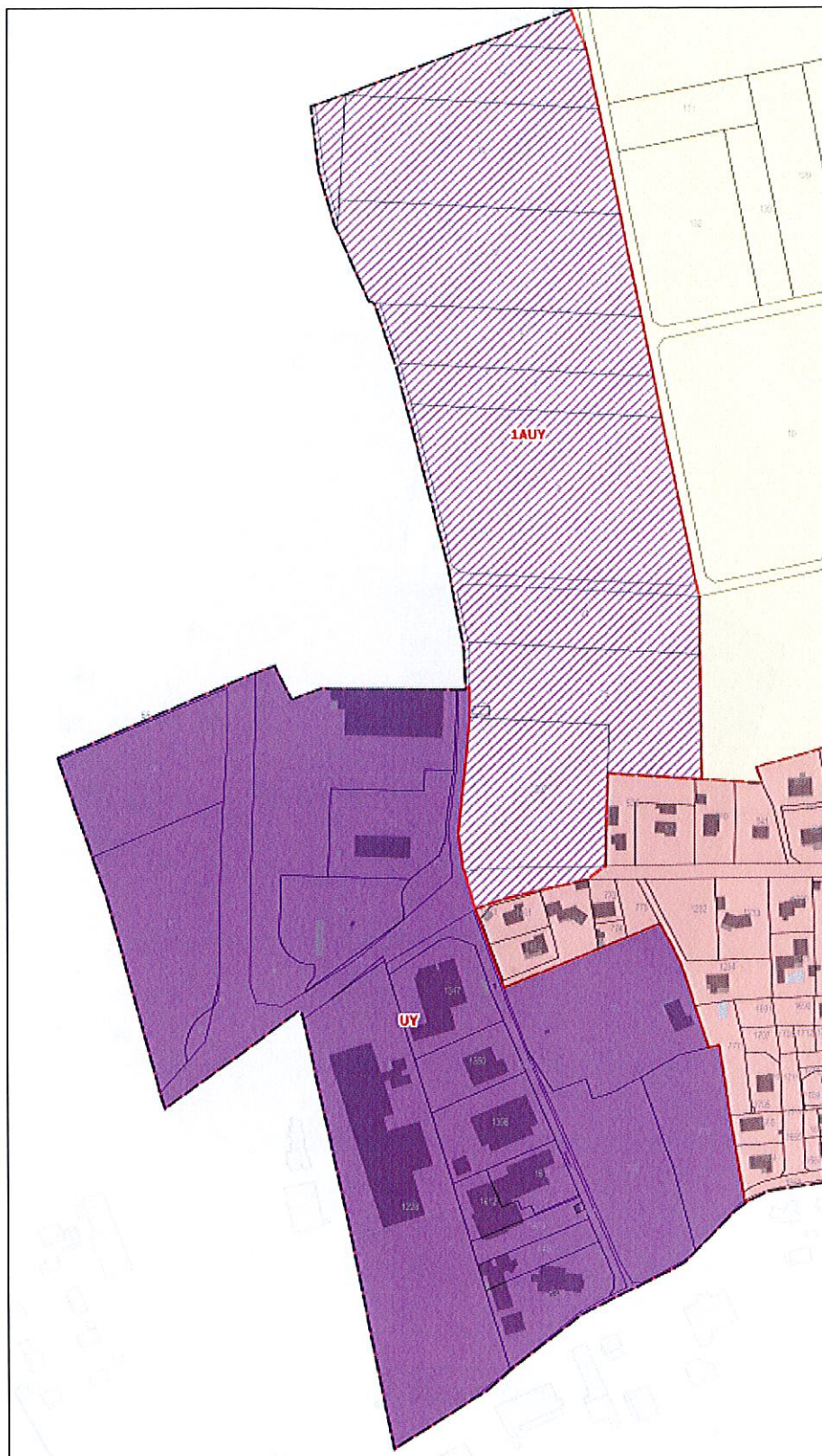
---

1. LES MODIFICATIONS Á APPORTER AU DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU.....	4
1.1. MODIFICATION DE LA DÉLIMITATION DE LA ZONE 1AU.....	4
1.2. MODIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES UB.....	6
1.3. MODIFICATION DU TABLEAU DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	7
2. LES MODIFICATIONS Á APPORTER AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	8
2.1. MODIFICATION DES PLANS DE LOCALISATION ET D'ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE DENSITE (PAGES 5 ET 6°).....	8
2.2. MODIFICATION DE L'OAP « EXTENSION DU PAE MONPLAISIR ».....	10
3. LES MODIFICATIONS Á APPORTER AU RÈGLEMENT ÉCRIT.....	14
3.1. LES MODIFICATIONS Á APPORTER AUX DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	14
3.2. LES MODIFICATIONS Á APPORTER AUX ARTICLES UA-9, UB-9, 1AU-9, A-9 et N-9.....	15
3.3. LES MODIFICATIONS Á APPORTER AUX ARTICLES UB-13 ET 1AU-13.....	17
4. LES CHANGEMENTS Á APPORTER AUX ANNEXES.....	18
4.1. LES MODIFICATIONS Á APPORTER AU SOMMAIRE DES ANNEXES.....	18
4.2. LA CARTE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE Á AJOUTER AUX ANNEXES (AU FORMAT A0).....	18
5. LES CHANGEMENTS Á APPORTER AU RAPPORT DE PRÉSENTATION DU PLU.....	19
5.1. LES INDICATIONS Á APPORTER AU PREAMBULE DU RAPPORT DE PRESENTATION.....	19
6. LES MODIFICATIONS Á APPORTER AUX AUTRES PIÈCES DU PLU.....	19

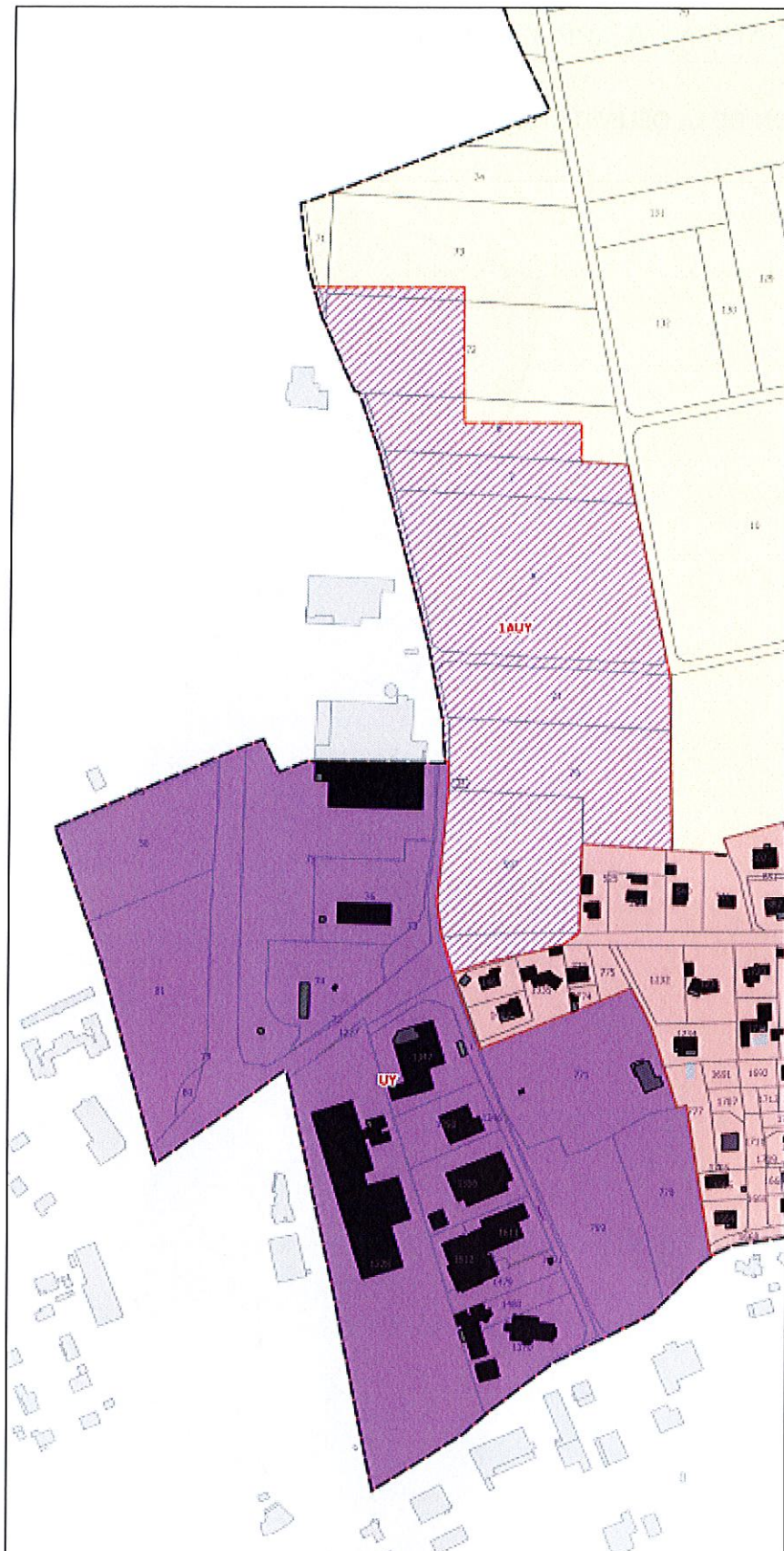


# 1. LES MODIFICATIONS Á APPORTER AU DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU

## 1.1 MODIFICATION DE LA DÉLIMITATION DE LA ZONE 1AUU

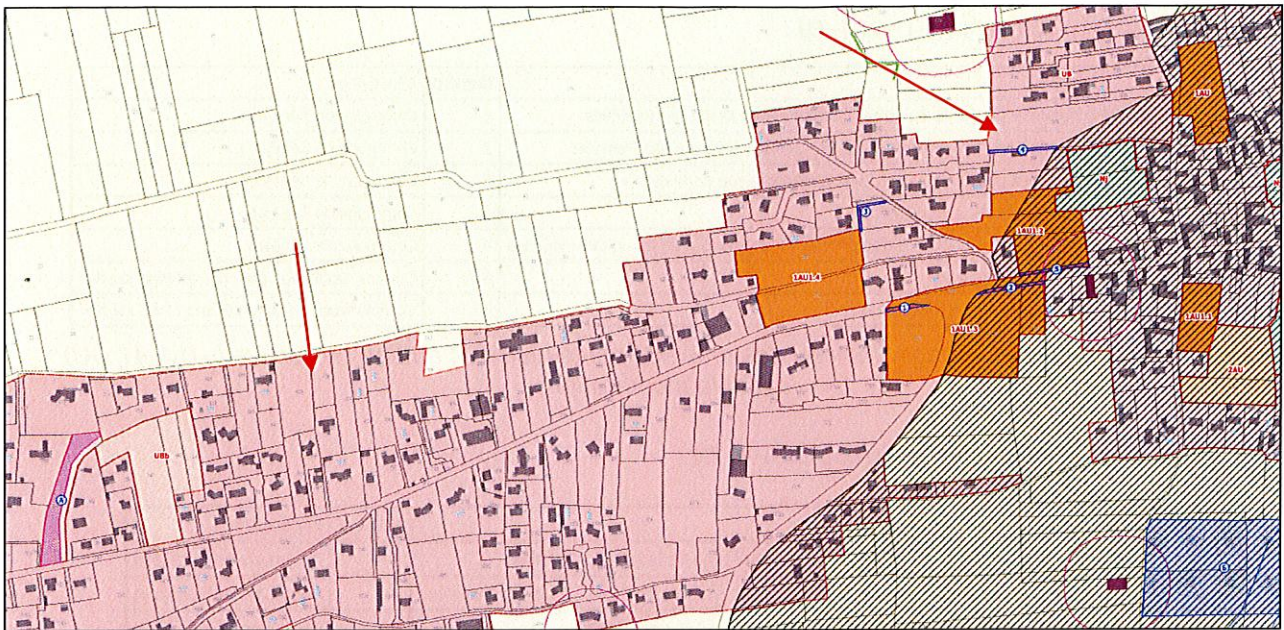


*Extrait du plan de zonage avant la modification*

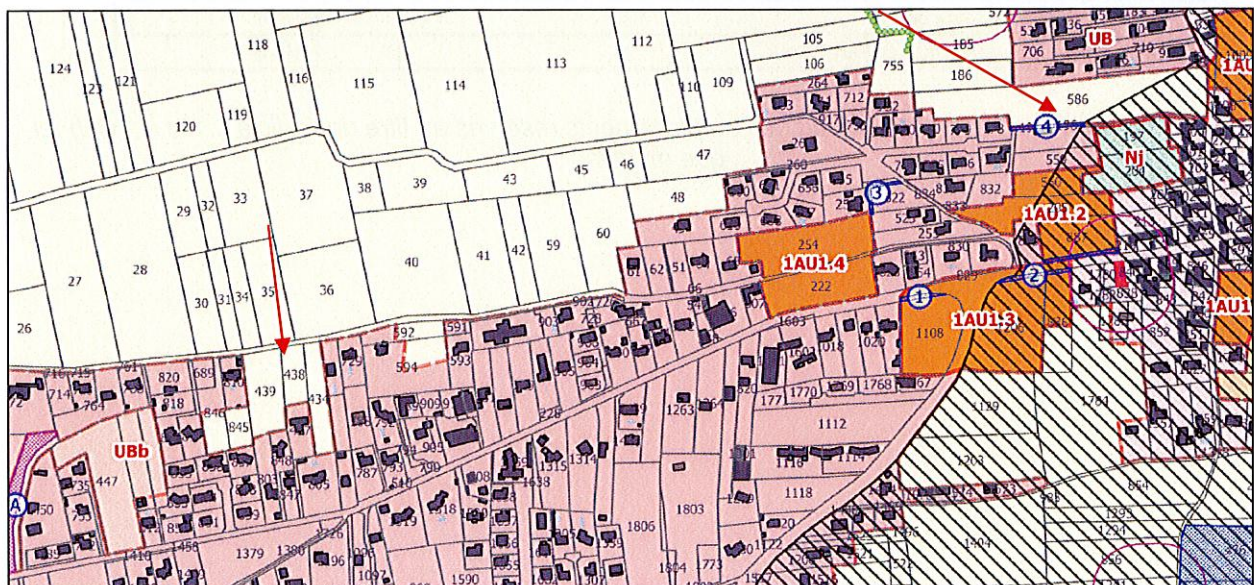


*Extrait du plan de zonage tel qu'il est modifié*

## 1.2. MODIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES UB



Extrait du plan de zonage avant la modification (avec l'indication des secteurs concernés par la modification (flèches rouges)).



Extrait du plan de zonage tel qu'il est modifié (avec l'indication des secteurs concernés par la modification (flèches rouges))

### 1.3. MODIFICATION DU TABLEAU DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 CU :

Désignation	Numéro	Bénéficiaire
aménagement d'un cheminement piéton de 3 m d'emprise le long de la rue des Pyrénées	1	Commune de Bénéjacq
aménagement cheminement piéton 3 m d'emprise et aménagement de la rue des Pyrénées	2	Commune de Bénéjacq
aménagement d'un cheminement piéton de 3 m d'emprise reliant la rue de Diane	3	Commune de Bénéjacq
aménagement cheminement piéton de 3 m d'emprise	4	Commune de Bénéjacq
aménagement d'un cheminement piéton de 3 m d'emprise et aménagement de la rue des Pyrénées	5	Commune de Bénéjacq
aménagement d'un bassin écreteur de crue	6	Communauté de communes du Pays de Nay
aménagement d'un bassin de stockage écreteur de crue	7	Communauté de communes du Pays de Nay

*Extrait de la légende du zonage (tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 CU) avant la modification*

emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 CU :

LIBELLE	Numéro	Bénéficiaire
aménagement d'un cheminement piéton de 3 m d'emprise le long de la rue des Pyrénées	1	Commune de Bénéjacq
aménagement d'un cheminement piéton de 3 m d'emprise et aménagement de la rue des Pyrénées	2	Commune de Bénéjacq
aménagement d'un cheminement piéton de 3 m d'emprise reliant la rue de Diane	3	Commune de Bénéjacq
aménagement d'un cheminement piéton de 3 m d'emprise	4	Commune de Bénéjacq
aménagement d'un cheminement piéton de 3 m d'emprise et aménagement de la rue des Pyrénées	5	Commune de Bénéjacq
aménagement d'un bassin écreteur de crue	6	SMEGP
aménagement d'un bassin de stockage écreteur de crue	7	SMEGP

*Extrait de la légende du zonage (tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 CU) tel que modifié*

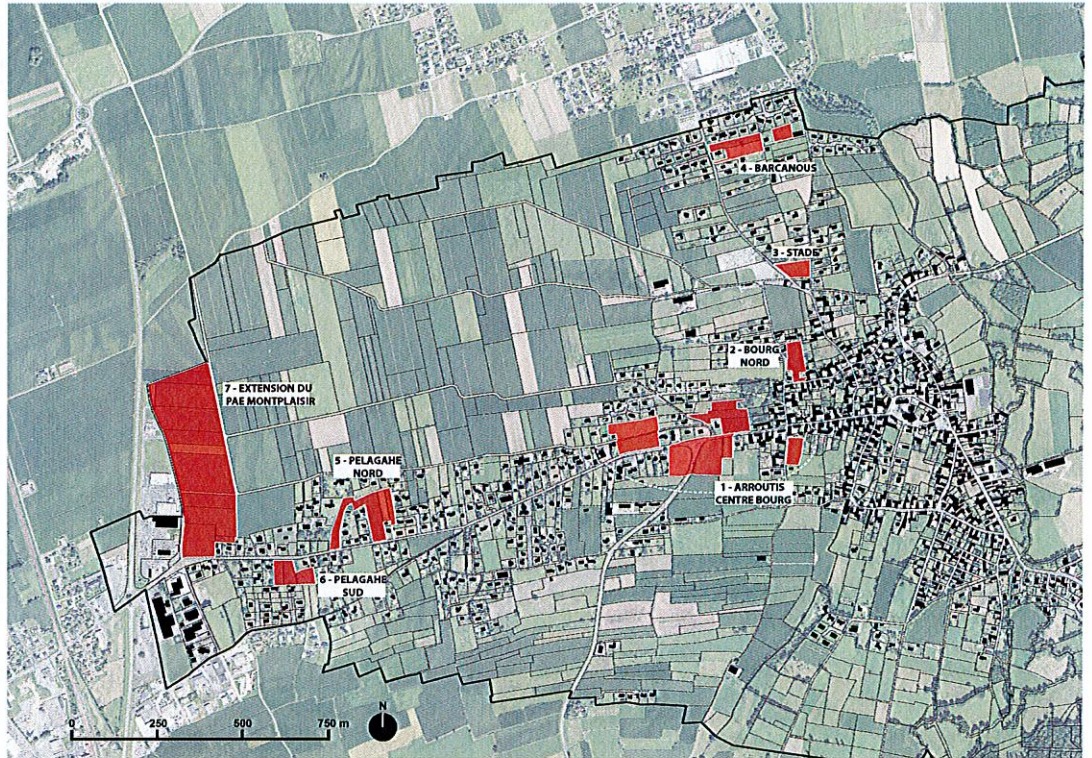


## 2. LES MODIFICATIONS À APPORTER AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

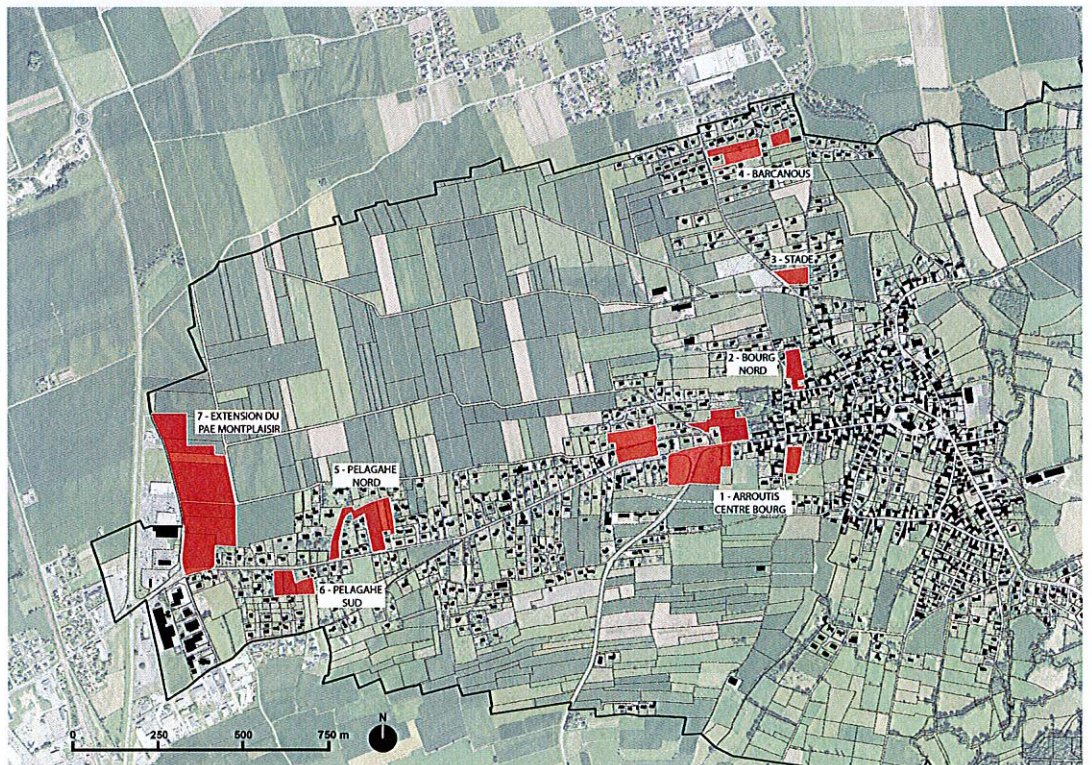
### 2.1. MODIFICATION DES PLANS DE LOCALISATION ET D'ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE DENSITE (PAGES 5 ET 6°)

#### LOCALISATION DES SECTEURS (PAGE 5)

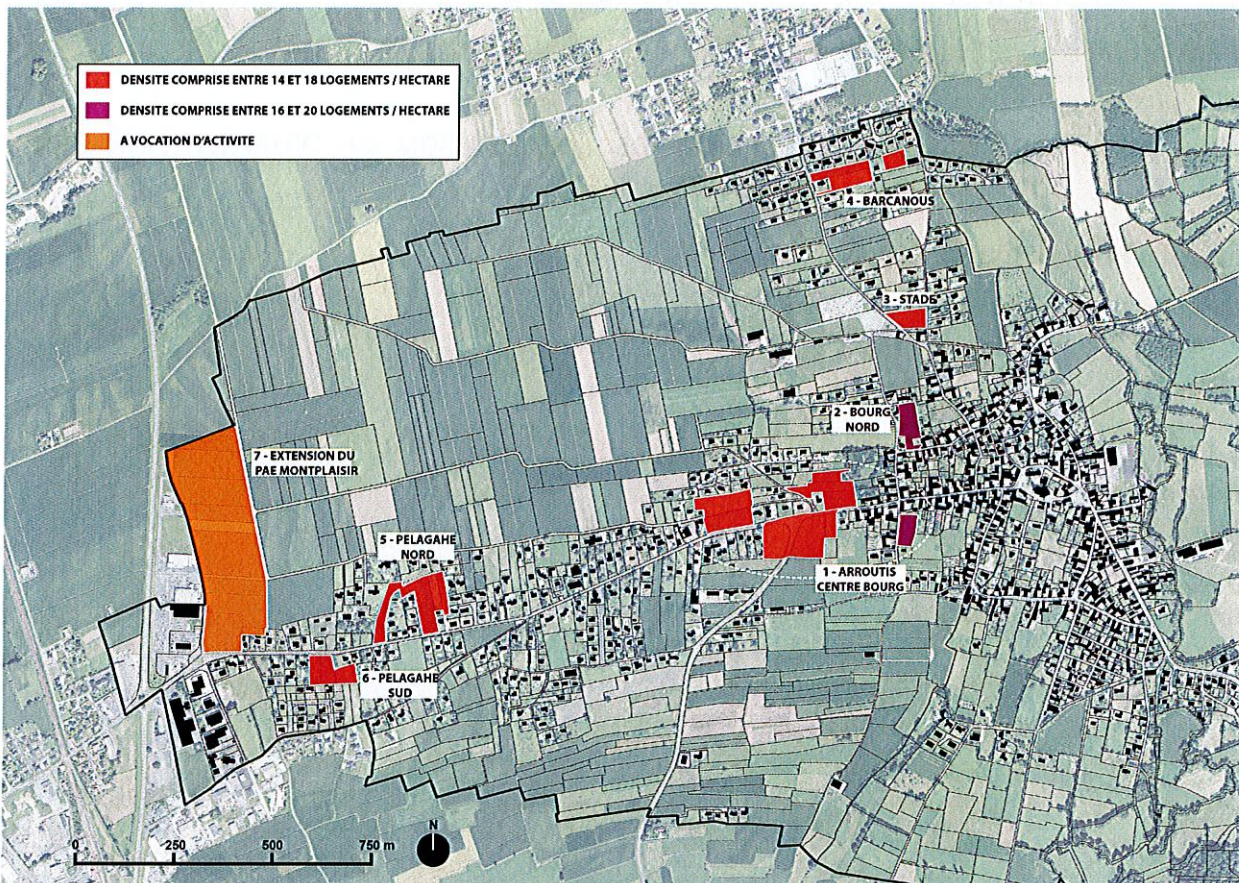
*Plan de situation des secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, avant modification*



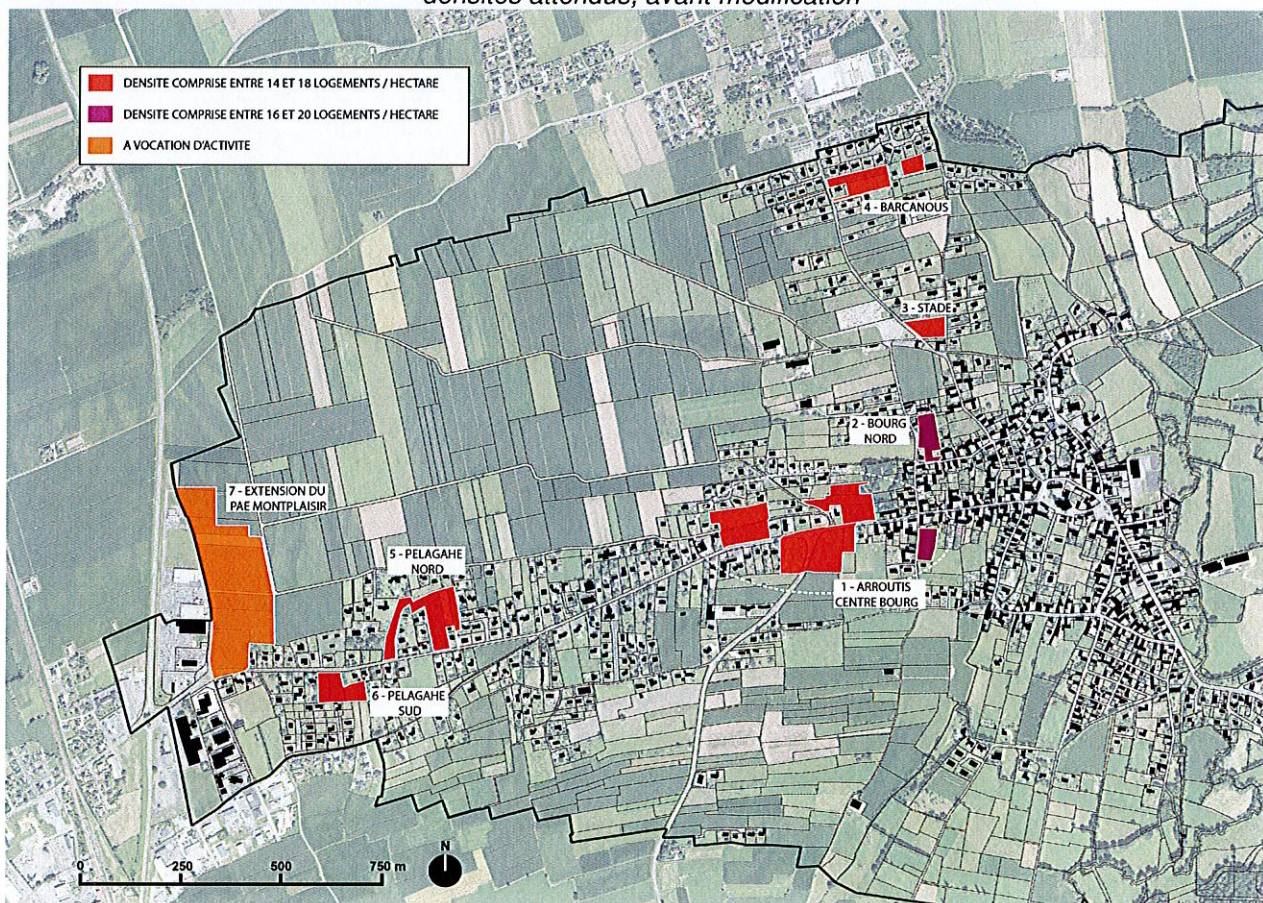
*Plan de situation des secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, après modification*



ORIENTATIONS EN MATIERE DE DENSITE (PAGE 6)



Plan de situation des secteurs soumis à des OAP et indications réglementaires concernant les niveaux de densités attendus, avant modification



Plan de situation des secteurs soumis à des OAP et indications réglementaires concernant les niveaux de densités attendus, après modification

## 2.2. MODIFICATION DE L'OAP « EXTENSION DU PAE MONPLAISIR »

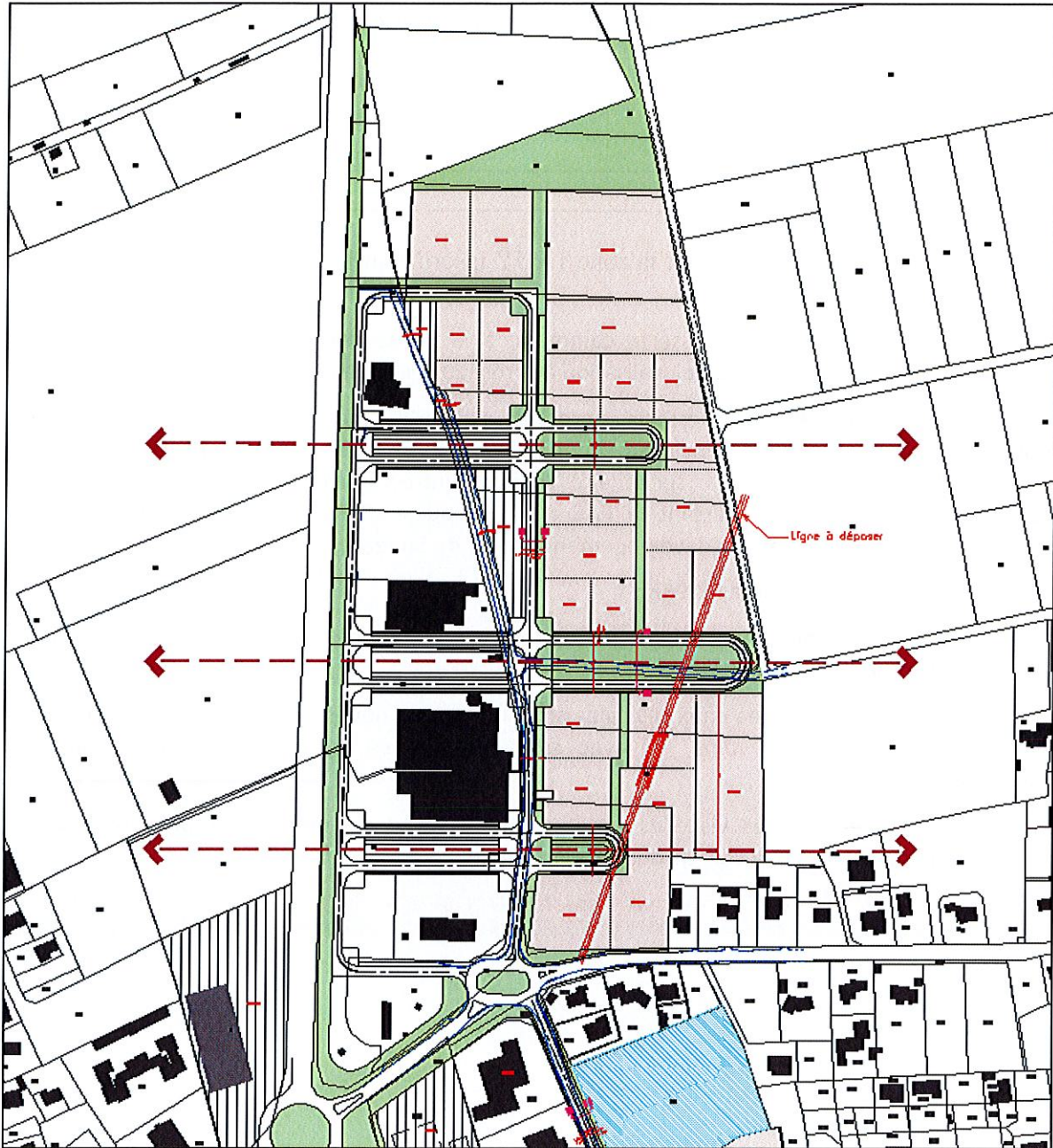
Les indications inscrites en caractères gras italique et de couleur rouge sont ajoutées, celles barrées sont supprimées

### 7.3.1. Programme

La mise en œuvre du projet d'extension sur la zone 1AUY inscrite sur le territoire communal de Bénéjacq devra prévoir :

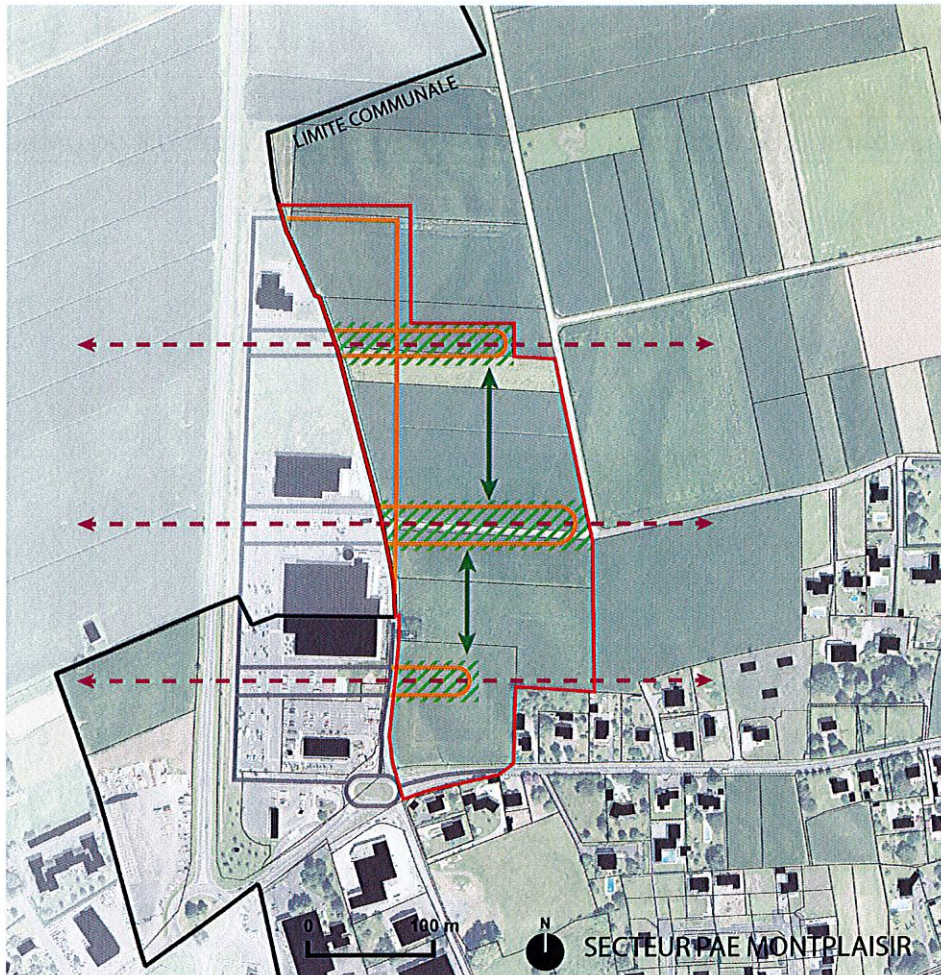
- L'aménagement d'une voie de desserte commune à la partie déjà urbanisée et à la partie d'extension, avec notamment une relocalisation des réseaux existants ;
- L'axe en plan de la voie de desserte nord/sud existante sera déplacé : il sera réaligné parallèlement à la voie de désenclavement le long de la RD 938. Ce réalignement permet d'optimiser le foncier. Des boucles secondaires intersectent ce nouvel axe ; elles délimitent des cours urbaines logistiques traversant le PAE d'est en ouest. Cette dernière intention devra prendre en compte les projets de développement autour du Super U ;
- L'absence de nouvel accès sur la RD 938 ;
- L'aménagement de cheminements doux (piétons, cycles) le long des voiries routières, selon les profils indiqués ci-dessous ;
- L'intégration de la gestion des eaux pluviales sous formes de noues paysagères en bordure de voirie, *ou d'ouvrages sous voirie, ou* avec création de bassin(s) de gestion des eaux de ruissellement *au nord du site* ;
- Le maintien des perspectives visuelles sur le grand paysage, en maintenant des ouvertures visuelles perpendiculaires à la voie de desserte principale
- *L'enfouissement de la ligne HTA qui survole les lots situés au sud-est du site.*

### 7.3.2 Orientations graphiques



Source : CCPN, Artésite, décembre 2018

*Extrait des orientations graphiques pour l'extension du PAE Monplaisir avant la modification*



**PERIMETRE DANS LEQUEL S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DE LA PRESENTE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**



**VOIE DE DESSERTE INTERNE**

Le schéma indique le tracé de principe des voies de desserte interne du secteur. Leur usage est destiné à être collectif. L'emprise des voiries devra permettre la circulation automobile de desserte locale, les accès livraisons ainsi que l'aménagement à minima d'un trottoir ou d'un cheminement doux (piétons, cycles) le long des voiries routières. Afin de préserver la hiérarchie du réseau viaire, la largeur de chaussée ne dépassera pas 6 m. La voie de desserte nord/sud sera réalignée parallèlement à la voie de désenclavement le long de la RD 938. Les boucles secondaires intersecteront ce nouvel axe. Aucun nouvel accès ne sera créé sur la RD 938. La gestion des eaux pluviales pourra être traitée sous voirie.



**LIAISON DOUCE**

Le schéma indique le tracé de principe d'une liaison douce dont l'usage est destiné à être collectif. La liaison douce permettra une utilisation quotidienne par tout temps et de manière sécurisée. Sa largeur devra être supérieure ou égale à 1,40 m et elle bénéficiera d'un traitement paysager.



**ESPACES PAYSAGERS DE PROXIMITE**

Le schéma indique l'emplacement de principe d'espaces paysagers de proximité participant à l'ambiance du secteur. Ces espaces pourront être plantés et arborés et pourront accueillir des dispositifs de gestion des eaux pluviales enterrés ou paysagés à l'air libre (noues, bassins, canaux...). Ils devront privilégier le piéton et les espaces végétalisés en s'appuyant sur des principes d'usage polyvalent de l'espace et de simplicité des traitements.

**PERSPECTIVE VISUELLES**

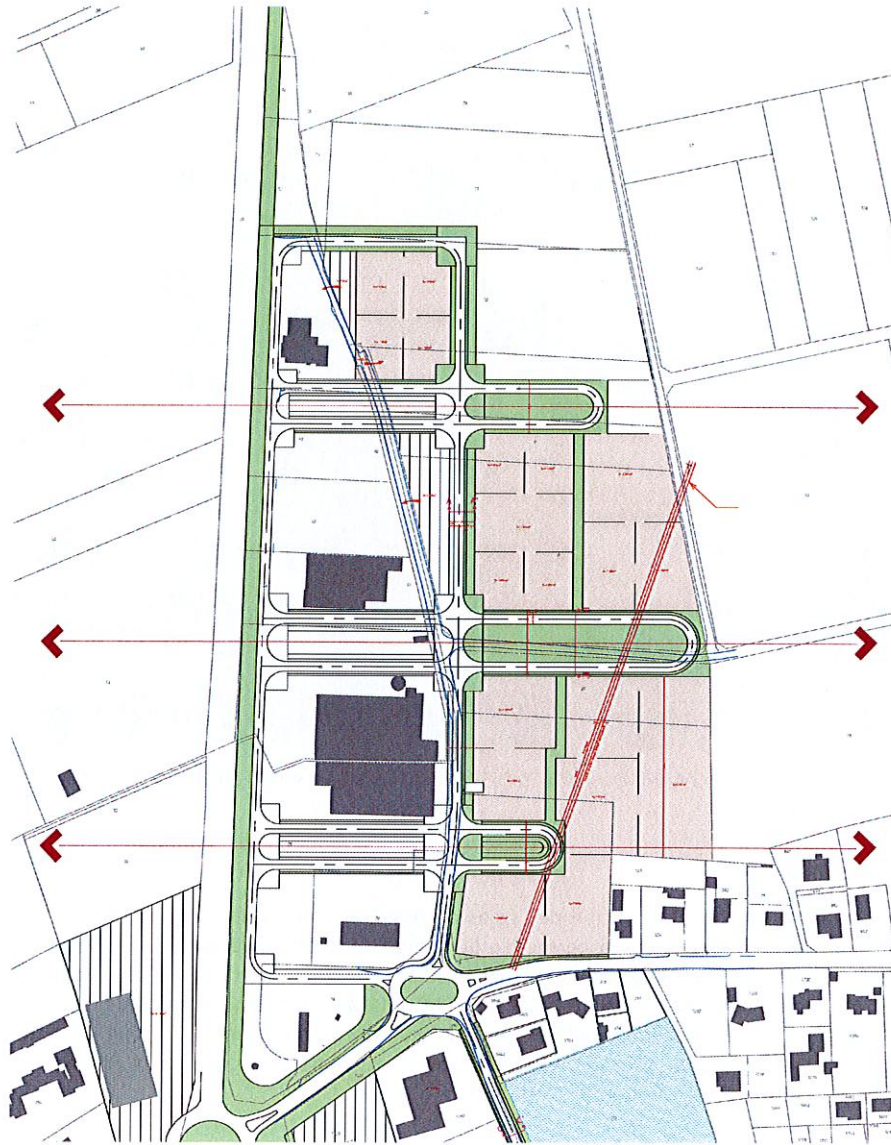


Le schéma indique le tracé de principe de perspectives visuelles sur le grand paysage à maintenir. Le long de ces axes l'implantation des constructions devra permettre la conservation d'une percée visuelle directe. Des plantations pourront être réalisées.

*Extrait des orientations graphiques pour l'extension du PAE Monplaisir après la modification*

Il est ajouté le paragraphe suivant :

### **7.3.3 Illustration d'un aménagement réalisable (extrait du rapport de présentation)**



Source : CCPN, Artésite, décembre 2018  
Modifié par l'APGL – Février 2020

### 3. LES MODIFICATIONS Á APPORTER AU RÈGLEMENT ÉCRIT

#### 3.1. LES MODIFICATIONS Á APPORTER AUX DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les indications inscrites en caractères gras italique et de couleur rouge sont ajoutées, celles barrées sont supprimées.

##### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

(...)

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

Libellé	Numéro	Bénéficiaire
Aménagement d'un cheminement piéton de 3 m d'emprise le long de la rue des Pyrénées	1	Commune de Bénéjacq
Aménagement d'un cheminement piéton de 3 m d'emprise et aménagement de la rue des Pyrénées	2	Commune de Bénéjacq
Aménagement d'un cheminement piéton de 3 m d'emprise donnant sur la rue de Diane	3	Commune de Bénéjacq
Aménagement d'un cheminement piéton de 3 m d'emprise	4	Commune de Bénéjacq
Aménagement d'un cheminement piéton de 3 m d'emprise et aménagement de la rue des Pyrénées	5	Commune de Bénéjacq
Aménagement d'un bassin écrêteur de crue	6	<i>Communauté de communes du Pays de Nay-Syndicat Mixte du Bassin du Gave de Pau</i>
Aménagement d'un bassin de stockage	7	<i>Communauté de communes du Pays de Nay-Syndicat Mixte du Bassin du Gave de Pau</i>

(...)

##### ARTICLE 5 6 - GLOSSAIRE

(...)

***Façade principale :***

*Face d'un bâtiment sur laquelle s'ouvre l'entrée principale (la façade principale peut ainsi être sur rue ou sur cour).*

(...)

### 3.2. LES MODIFICATIONS Á APPORTER AUX ARTICLES UA-9, UB-9, 1AU-9, A-9 etN-9

Les indications inscrites en caractères gras italique et de couleur rouge sont ajoutées, celles barrées sont supprimées.

#### UA 9 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

(...)

##### 2. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES EXISTANTES

(...)

###### ▪ Toitures

La couverture sera *reconstruite restaurée* à l'identique (matériaux et couleurs) ou être :

- en ardoise naturelle ou en matériaux en ayant l'aspect et disposant d'une bonne durabilité
- ou tuiles plates de ton noir, gris foncé ou brun foncé.

(...)

##### 3. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS *CONTEMPORAINES OU NOUVELLES À DESTINATION D'HABITATION, DE COMMERCES, DE BUREAUX OU D'HÉBERGEMENT HÔTELIER*

(...)

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

(...)

##### 2. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES EXISTANTES

(...)

###### ▪ Toitures

La couverture sera *reconstruite restaurée* à l'identique (matériaux et couleurs) ou être :

- en ardoise naturelle ou en matériaux en ayant l'aspect et disposant d'une bonne durabilité
- ou tuiles plates de ton noir, gris foncé ou brun foncé.

(...)

##### 3. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS *CONTEMPORAINES OU NOUVELLES À DESTINATION D'HABITATION, DE COMMERCES, DE BUREAUX OU D'HÉBERGEMENT HÔTELIER*

(...)

#### 1AU 9 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

(...)

##### 2. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES EXISTANTES

(...)

###### ▪ Toitures

La couverture sera *reconstruite restaurée* à l'identique (matériaux et couleurs) ou être :

- en ardoise naturelle ou en matériaux en ayant l'aspect et disposant d'une bonne durabilité
- ou tuiles plates de ton noir, gris foncé ou brun foncé.

(...)



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

(...)

**A 9 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

(...)

2. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES EXISTANTES

(...)

▪ Toitures

La couverture sera **reconstruite restaurée** à l'identique (matériaux et couleurs) ou être :

- en ardoise naturelle ou en matériaux en ayant l'aspect et disposant d'une bonne durabilité
- ou tuiles plates de ton noir, gris foncé ou brun foncé.

(...)

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

(...)

**N 9 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

(...)

4. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES EXISTANTES

(...)

▪ Toitures

La couverture sera **reconstruite restaurée** à l'identique (matériaux et couleurs) ou être :

- en ardoise naturelle ou en matériaux en ayant l'aspect et disposant d'une bonne durabilité
- ou tuiles plates de ton noir, gris foncé ou brun foncé.

(...)

5. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS **CONTEMPORAINES OU NOUVELLES À DESTINATION D'HABITATION, DE COMMERCES, DE BUREAUX OU D'HÉBERGEMENT HÔTELIER**

(...)

### 3.3. LES MODIFICATIONS Á APPORTER AUX ARTICLES UB-13 ET 1AU-13

Les indications inscrites en caractères gras italique et de couleur rouge sont ajoutées.

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

##### ACCES :

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

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

Les accès ne devront pas présenter un passage sous porche de hauteur inférieure à 3,5 mètres ni une largeur inférieure à 3 mètres.

*Pour les opérations d'aménagement comprenant des créations de voie*, tout accès direct des lots sur la RD 936 et la RD 212 sont interdits.

(...)

#### 1AU 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

##### ACCES :

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

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

Les accès ne devront pas présenter un passage sous porche de hauteur inférieure à 3,5 mètres ni une largeur inférieure à 3 mètres.

*Pour les opérations d'aménagement comprenant des créations de voie*, Tout accès direct des lots sur la RD 936 et la RD 212 sont interdits.

(...)

## 4. LES CHANGEMENTS A APPORTER AUX ANNEXES

---

### 4.1. LES MODIFICATIONS Á APPORTER AU SOMMAIRE DES ANNEXES

---

Les indications inscrites en caractères gras italique et de couleur rouge sont ajoutées.

## Sommaire des annexes

---

Pièces de procédure

Pièces écrites

*Plan des Servitudes d'Utilité Publique (format A0)*

Plan du réseau d'alimentation en eau potable

Plan du réseau collectif d'assainissement

Carte du zonage d'assainissement collectif, SAFEGE, 2006

Carte d'aptitude des sols, CCPN, 1995

Charte architecturale et paysagère du Pays de Nay, CCPN, CAUE, 2013

Projet de centrale photovoltaïque, commune de Bénéjacq (64) – résumé non technique de l'Etude d'Impact, CCPN, Cap Terre

Projet d'extension du PAE de Monplaisir à Coarraze et Bénéjacq :

- Courrier d'engagement de la Communauté de Communes du Pays de Nay
- Inventaire faune/flore et évaluation des incidences Natura 2000, CCPN, Biotope, octobre 2015

Plan des secteurs sur lesquels s'applique le droit de préemption urbain

### 4.2. LA CARTE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE Á AJOUTER AUX ANNEXES (AU FORMAT A0)

---

Il est ajouté dans les annexes du PLU la carte des Servitudes d'Utilité Publique au format A0 (cf carte jointe au dossier).

## 5. LES CHANGEMENTS A APPORTER AU RAPPORT DE PRÉSENTATION DU PLU

---

### 5.1 LES INDICATIONS Á APPORTER AU PREAMBULE DU RAPPORT DE PRESENTATION

---

Les indications suivantes sont ajoutées au préambule du rapport de présentation, Paragraphe 3.3 relatif aux documents d'urbanisme jusqu'ici en vigueur (page 12) :

(...)

***En 2020, la Commune de Bénéjacq a procédé à des changements sur son document d'urbanisme. Ceux-ci ont visé à faire évoluer le document pour :***

***Classer en zone agricole les parcelles cadastrées section ZA n°0071, 0072 et 0073 (p), 0074, 0075 et 0006 (p) classées en zone 1AUY au PLU approuvé le 27 septembre 2019 ; l'Orientation d'Aménagement et de Programmation concernant cette zone 1AUY a de ce fait également dû être modifiée selon ce nouveau zonage ; la gestion des eaux pluviales pourra en effet être réalisée sans avoir à recourir à l'aménagement d'un bassin de rétention sur les parcelles susvisées ;***

***davantage prendre en compte le parti d'aménagement retenu : il convient de s'appuyer sur les limites actuelles de la zone urbanisée, et de classer en zone agricole les parcelles cadastrées section OA n°0434, 0438, 0439, 0845, 0846 classées en zone UB dans le PLU approuvé ;***

***Apporter une précision quant à la règle relative aux accès directs sur les RD 212 et 936 dans les articles UB13, et 1AU13,***

***Ajouter une carte des servitudes d'utilité publique au format A0 dans les annexes pour plus de lisibilité,***

***Modifier des erreurs matérielles concernant l'écriture des règles en matière de gestion des eaux pluviales et l'écriture des règles d'aspect extérieur des constructions.***

***Ces changements ont pu être opérés par le biais d'une procédure de modification selon les formes prévues aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.***

## 6. LES MODIFICATIONS Á APPORTER AUX AUTRES PIÈCES DU PLU

---

Aucune modification n'est à apporter aux autres pièces du PLU.