



Communauté
de communes
**LACQ
ORTHEZ**



Commune de PARDIES



Dossier de modification simplifiée du PLU



Plan Local d'Urbanisme

Note complémentaire

Modification simplifiée n°1 du PLU
Avril 2018



PRÉAMBULE

Rappel de la modification initiale :

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pardies a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 25 Juin 2015.

La commune de Pardies a engagé une modification simplifiée de son PLU durant le mois de Mai 2017. La modification simplifiée a pour but d'assouplir certaines dispositions réglementaires, de préciser certaines prescriptions pouvant paraître fongibles, ainsi que d'intégrer les évolutions réglementaires induites par la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, du 7 août 2015, dite loi MACRON.

Pour rappel, la dite modification simplifiée, concerne la pièce n°5 du PLU actuel, le règlement écrit. Ainsi que la pièce n°3, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

En application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, un plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La modification simplifiée est possible car le projet respectera les dispositions de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme. Effectivement, la modification n'a pas pour effet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme

Complément apporté :

Outre les modifications évoquées précédemment, la commune souhaite également apporter d'autres évolutions mineures à certains articles du règlement en vue d'assouplir certaines dispositions réglementaires.

Ces nouvelles modifications viennent s'ajouter à celles envisagées dans la procédure initiale ; elles n'influeront pas sur les possibilités de construire en zone Agricole ou Naturelle du règlement, ni sur l'OAP modifiée.

MODIFICATIONS COMPLEMENTAIRES DU REGLEMENT ECRIT

La commune souhaite assouplir certaines dispositions afin de faciliter la réalisation de projets. Ainsi il est proposé d'apporter des modifications supplémentaires concernant les toitures, l'aspect extérieur des constructions, les hauteurs, et certaines implantations.

1/ Modification des articles Ua6, Ub6, 1AU10

- Modification des dispositions particulières relatives aux menuiseries

Le règlement actuel prévoit que les menuiseries doivent être peintes. Il convient d'assouplir cette disposition, afin de permettre l'utilisation d'une plus grande palette de matériaux. Toutefois, dans un souci de préservation de l'aspect esthétique des constructions, les teintes des menuiseries devront toujours être en harmonie avec la couleur des façades.

- Modification des dispositions particulières relatives aux ouvertures

Aujourd'hui, les dispositions particulières relatives aux ouvertures indiquent que les ouvertures des fenêtres et les châssis de toit seront plus hauts que larges. Cette disposition sera supprimée afin de laisser une plus grande liberté aux concepteurs des constructions sans entraver la qualité architecturale des projets.

2/ Modification des articles Ub6-2 et 1AU10-2 relatifs aux toitures

Les dispositions réglementaires indiquent que les toitures auront une pente d'au minimum 60%. Il est proposé de déroger à cette règle, dans le cas où, l'ensemble d'un projet présenterait une cohérence architecturale, ne participant pas à la dégradation de l'environnement visuel. Des pentes de toitures moins importantes pourront alors être accordées.

3/ Modification de l'article Ub5 relatif à la hauteur des constructions

La commune souhaite uniformiser la hauteur des constructions des zones UB et 1AU. Ainsi il est proposé de limiter la hauteur à 7 mètres sur l'ensemble des deux zones, comme défini par l'article 1AU8.

4/ Modification des dispositions particulières relatives aux extensions et annexes de l'article 1AU10

Le règlement indique que les extensions et annexes devront être réalisées en limite du bâtiment dans la partie Nord. Le respect de cette disposition ne permet plus la réalisation d'annexe et d'extension sur les terrains de la zone 1AU déjà fortement impactées par le respect des règles du PPRi. Aussi il est proposé de supprimer cette disposition du règlement.

