



Commune de PARDIES

Dossier de modification simplifiée du PLU



Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU
Mai 2017





Communauté
de communes
**LACQ ■
ORTHEZ**



Commune de PARDIES

Notice de présentation

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1 du PLU
Mai 2017

PRÉAMBULE

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 s'engage dans une modification simplifiée de son PLU en vue d'assouplir certaines dispositions réglementaires, de préciser certaines prescriptions pouvant paraître floues, 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.

La présente 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

MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

La commune souhaite assouplir, simplifier et clarifier certaines dispositions du règlement afin de faciliter la réalisation de projets. Ainsi il est proposé de modifier les règles concernant les implantations, l'aspect des toitures, les clôtures, les annexes, et le stationnement. En outre, les articles 2 et 7 de la zone A seront complétés afin d'intégrer les dispositions de loi MACRON.

1/ Modification des articles Ua3, Ub3, A3 et A6

- Modification des implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le règlement actuel édicte des règles d'implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, s'avérant être parfois difficilement applicables. Ainsi :

- en zone Ua, toute construction nouvelle devra être implantée soit à l'alignement des voies, soit à l'alignement défini par le front bâti existant.
- En zone Ub et A les constructions nouvelles devront être implantées à 10 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer.
- En zone A, les constructions nouvelles devront être implantées à 30 mètres minimum par rapport à la limite des Routes départementales et 10 mètres pour les autres voies.

Cependant :

- En zone Ua il a pu être repéré l'absence de front bâti existant dans une des rues de la commune (rue Houcarde).
- Les zones Ub et A sont impactées par le PPRi qui impose des possibilités d'implantations déjà contraignantes.

Compte tenu de ces observations, il est proposé d'assouplir ces prescriptions, sans que ces dernières ne viennent modifier la typologie architecturale de la commune. Il est important de rappeler que la distance d'implantation des constructions par rapport aux routes départementales ne sera pas modifiée.

De ce fait, en zone Ua il sera rajouté la possibilité d'une implantation à 3 mètres. En zone Ub et A, les distances d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques seront réduites de 10 mètres à 5 mètres sans modifier les limites d'implantations par rapport aux routes départementale.

2/ Modification de l'article A6

Le règlement de la zone A précise que les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 100 mètres des zones urbaines et à urbaniser.

Il est proposé de supprimer cette prescription considérant que les installations nuisantes doivent répondre à la réglementation départementale des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, cette dernière imposant des règles d'implantations suffisantes.

3/ Modification des articles Ua6, Ub6, et 1AUi6 :

- Modification des dispositions particulières relatives aux toitures

Dans un souci de préservation de la qualité architecturale du village, les articles Ua6, Ub6 et 1AUi10 imposent des contraintes esthétiques concernant la couverture des toitures. Cependant, il convient de compléter le panel de matériaux autorisés, en autorisant les matériaux assimilés à l'ardoise et les tuiles de couleur noire. En effet, les tuiles noires étant déjà présentes sur la commune, cet assouplissement ne participe en aucun cas à la dégradation du patrimoine architectural du village. Au contraire, Il peut contribuer à une intégration paysagère plus harmonieuse des constructions dans leur environnement proche.

- Modification des dispositions particulières relatives aux clôtures de l'article Ua6

Actuellement, les clôtures en limite des voies publiques ou à usage public doivent comporter soit un mur plein d'une hauteur de 1.50 mètres, soit un mur bahut surmonté d'un barreaudage bois ou d'une grille pouvant être doublée d'une haie de végétation. Cependant, il a été constaté la présence d'anciens murs pleins de clôtures ne répondant pas à ces prescriptions. C'est pourquoi il convient d'assouplir la prescription existante en autorisant les murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres, tout en restant en conformité avec le bâti déjà existant du centre bourg.

- Modification des dispositions particulières relatives aux annexes des articles Ua6 et Ub6

Aujourd'hui les dispositions particulières relatives aux annexes sont peu explicites. En effet, un flou réside dans la rédaction actuelle du règlement, rendant l'application de la disposition des alinéas Ua6-2-i et Ub6-2-h très difficile.

Afin de faciliter la compréhension de ces dispositions, un chapitre relatif aux extensions sera créé. Les prescriptions esthétiques dans les chapitres relatifs aux annexes et extensions seront précisées, afin de ne pas dégrader la qualité architecturale de la commune.

4/ Modification des articles relatifs aux place de stationnement des véhicules des zones Ua, Ub, Uei, UL, Uy, 1AUi A et N

Afin d'encourager les mobilités douces le règlement prévoit pour les immeubles d'habitation et de bureaux des emplacements de 5m² destinés au stationnement des bicyclettes par logement ou par tranche de 50m² pour les bureaux.

Cependant, aujourd'hui la surface des emplacements de stationnement des bicyclettes pour les immeubles d'habitation parait trop importante au regard du besoin réel. Aussi, la surface des emplacements destinés au stationnement des bicyclettes sera réduite de 5 m² à 2 m² par logement. Cette modification, tout en restant en conformité avec la réglementation en vigueur n'altérera en aucun point la pratique des mobilités douces.

5/ Rectification d'une erreur de frappe dans la zone UL

Une erreur de frappe sera corrigée dans le règlement modifié.

6/ Modification des articles 1AUi5 et 1AUi6

La zone 1AUi est située dans l'enveloppe du PPRi, lequel fixe des conditions d'implantations au regard du sens de l'écoulement des eaux assez contraignantes. La surface des lots oscille entre 400 et 650 m². Le règlement en vigueur impose en outre des implantations à 2 mètres ou 7 mètres selon les limites.

Ainsi au regard de la taille des lots le respect de toutes les conditions rendent la faisabilité des projets très complexes. La commune souhaite assouplir les dispositions du règlement actuel afin de faciliter l'implantation de constructions nouvelles. De ce fait, le règlement supprimera l'implantation à 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et réduira de 7 mètres à 3 mètres celle par rapport aux limites séparatives.

L'alinéa réglementant la hauteur des constructions sur l'article 1AUi6 est également supprimé, cette règle étant gérée au niveau de l'article 1AUi8.

7/ Intégration des dispositions réglementaires relatives à la loi MACRON

La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, du 7 août 2015, dite loi MACRON autorise la création d'extensions ou d'annexes pour les bâtiments d'habitation situés en zone agricole ou naturelle. La commune de Pardies ne recense aucun bâtiment d'habitation dans la zone naturelle. De ce fait, l'intégration des dispositions de la loi MACRON impactera seulement la zone agricole du règlement. Ainsi, l'intégration des dispositions de la loi MACRON vient modifier les articles A2 et A7 du règlement actuel. Il y sera précisé la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Sur l'ensemble de la zone, cinq propriétés sont concernées par ces évolutions. Aujourd'hui ces dernières représentent une emprise au sol totale d'environ 2170m², hors bâtiments agricoles.

La création d'extensions sera rendue possible à condition que l'addition de la surface de plancher existante lors de l'approbation de ce document et des extensions projetées ne dépassent pas 250 m². De ce fait, seulement 2 propriétés sur l'ensemble de la zone auront la possibilité de réaliser des extensions, équivalent à une augmentation maximale de 77m² de la surface de plancher sur l'ensemble de la zone ce qui représenterait une augmentation maximale de 77m² d'emprise si ces dernières étaient réalisées de plain-pied.

Aussi, la réalisation d'annexes sera rendu possible dans une limite de 50m² d'emprise au sol maximale.

De ce fait, si chaque propriétaire se saisie de ses droits (réalisation d'annexes et d'extensions), l'ensemble de la zone connaîtra une augmentation de son emprise au sol de 327m².

Ainsi l'intégration de ces dispositions réglementaires dans le règlement de la zone A conduirait à une augmentation d'environ 13% de la constructibilité de la zone A du PLU.

MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) fait référence à la zone 1AU_i du règlement.

Le projet d'aménagement initialement prévue lors de l'élaboration du PLU et de l'OAP doit connaître certaines évolutions qui ne remettent pas en cause l'esprit et les grands principes fixés par l'OAP en vigueur.

En effet, le caractère de respect obligatoire de l'aménagement proposé par l'OAP est supprimé, afin de permettre une certaine souplesse des aménagements tout en conservant l'esprit et les grands principes voulu par l'OAP.

L'implantation du bassin de rétention d'eau doit être déplacée. En effet, la superficie de ce dernier étant plus importante qu'initialement prévu, il a donc été déplacé. Ceci facilitera l'implantation de constructions nouvelles, notamment sur le lot dédié à l'accueil des personnes âgées et favorisera la mixité générationnelle sur le secteur.

Les principes d'implantations du bâti ont été allégés, notamment celui concernant les constructions en accroche, cette disposition s'avère difficilement réalisable et applicable sur cette zone impactée par le PPRi.

Le cheminement doux censé irriguer l'ensemble du site de manière transversale a lui aussi été modifié. Cependant, ce dernier permet toujours de parcourir la zone ainsi que de rejoindre le centre bourg du village, favorisant ainsi de favoriser les cheminements piétons dans un cadre convivial et sécurisant.

Afin de faciliter les déplacements et le stationnement automobile, l'orientation d'une des trois voies de desserte du secteur a été légèrement modifiée, permettant ainsi de générer un plus grand nombre de place de stationnement dans un espace sécurisé.

L'ensemble de ces modifications est retranscrit dans le schéma ci-après.