

Communauté
D'AGGLOMERATION
PAYS BASQUE
EUSKAL
HIRIGUNE
Elkargoa



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LARRESSORE

NOTE TECHNIQUE : PRINCIPALES EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT

ARTELIA REGION SUD-OUEST
AGENCE DE PAU

Hélioparc
2 Avenue Pierre Angot
64053 PAU CEDEX 9
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

COMMUNE DE LARRESSORE

SOMMAIRE

Préambule 1

Principales évolutions du règlement _____ 3

PREAMBULE

La présente note technique vise à présenter les principales évolutions du règlement écrit, entre le PLU projeté et le PLU précédent. L'analyse n'est pas exhaustive mais elle permet de comprendre les principaux changements du règlement.

PRINCIPALES EVOLUTIONS DU REGLEMENT

PRISE EN COMPTE DU DECRET DU 28 DECEMBRE 2015

La structure du règlement écrit prend en compte le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 et entré en vigueur au 1^{er} janvier 2016. Les élus ont choisi d'appliquer cette nouvelle structure dans le PLU projeté.

Le contenu modernisé du règlement est codifié aux articles R151-27 à R151-50 du code de l'urbanisme.

Le règlement du PLU se structure, pour chaque zone du PLU, de la façon suivante :

- **Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**
 - Paragraphe 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Articles R151-30 à R151-36)
 - Paragraphe 2 : Mixité fonctionnelle et sociale (Articles R151-37 à R151-38)
- **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
 - Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions (Articles R151-39 à R151-40)
 - Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R151-41 à R151-42)
 - Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Article R151-43)
 - Paragraphe 4 : Stationnement (Articles R151-44 à R151-46)
- **Section 3 : Équipement et réseaux**
 - Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées (Articles R151-47 à R151-48)
 - Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux (Articles R151-49 à R151-50)

MODIFICATION DU ZONAGE

Il faut rappeler que le zonage a été modifié (liste non exhaustive) :

- en faisant apparaître de nouvelles zones : UE (zone d'équipements), Ne (réservoir d'eau, cimetière)
- en réduisant la zone Ua au strict centre historique autour de l'église et de la mairie
- en réduisant les périmètres des secteurs Nh (STECAL)
- en remplaçant l'indice « i » des zones inondables par une trame graphique.

SECTION 1 « DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE »

Nouvelles destinations et sous-destinations

Conformément aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme et à l'arrêté du 10 novembre 2016, le présent règlement distingue les cinq destinations et les sous-destinations des constructions suivantes.

Les destinations de constructions sont :

1. Exploitation agricole et forestière ;
2. Habitation ;
3. Commerce et activités de service ;
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les 9 destinations du PLU précédent sont donc remplacées par les 5 destinations et leurs sous-destinations associées.

Interdiction et limitation : principaux changements par zone

Zones UA, UB, AU

- Artisanat et commerce autorisés sous conditions
- Entrepôts autorisés sous conditions

Zone UE

- Artisanat et commerce autorisés sous conditions

Zone UY

Sont admis :

- les commerces et ensemble commerciaux de moins de 500m²
- les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction des établissements autorisés et limitées à 100 m² de surface de plancher par logement.

Zone A

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, constructions et activités suivantes :

- l'extension des constructions à vocation d'habitation existantes limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m² de la surface de plancher supplémentaire
- l'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante et limitées à 50 m² de surface de bassin pour la piscine et 50 m² d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes,

Zone N

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, constructions et activités suivantes :

- l'extension des constructions à vocation d'habitation existantes limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m² de la surface de plancher supplémentaire,
- l'extension des constructions à destination agricole limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- l'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante et limitées à 50 m² de surface de bassin pour la piscine et 50 m² d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes.

Mixité fonctionnelle et sociale : principaux changements par zone

Zones UA, UB, AU

Dans les opérations comportant la réalisation de 5 à 11 logements, les règles suivantes sont imposées en matière de construction de logements sociaux :

- dans les opérations comportant la réalisation de 5 à 8 logements, au moins 2 logements locatifs sociaux ou en accession sociale seront réalisés,
- dans les opérations comportant la réalisation de 9 à 11 logements, seront réalisés *a minima* 3 logements locatifs sociaux ou en accession sociale.

Dans les opérations comportant la réalisation de plus de 12 logements :

- au moins 15% d'entre eux seront réservés à des logements locatifs sociaux
- au moins 10% d'entre eux seront réservés à des logements sociaux en accession à la propriété

SECTION 2: CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le tableau suivant synthétise les principaux changements entre le PLU précédent et le PLU projeté.

Zones U et AU						
		UA	UB	UE	UY/AUY	AU
Emprise au sol	PLU précédent	60%	30%	-	60%	-
	PLU projeté	60%	30%	-	60%	30%
Hauteur maximale des constructions	PLU précédent	8,5m à l'égout de toiture et 14 mètres au faîtage	UBa : 8,5m à l'égout de toiture et 12m au faîtage. UBb et UBc : 6,5m à l'égout de toiture et 10m au faîtage.	-	8,5m à l'égout de toiture et 12m au faîtage	-
	PLU projeté	12m au faîtage ou R+2+combles	UBa et UBc : 10 m au faîtage ou R+1+combles, UBb : 11 mètres à l'égout du toit et 15 m au faîtage.	12m au faîtage ou R+2+combles	La hauteur d'une construction ne peut excéder 8,5m à l'égout de toiture et 12m au faîtage	10 m au faîtage ou R+1+combles
Implantation à la voie ou emprise publique	PLU précédent	3 m ou alignement constructions limitrophes		-	RD932 : 5 m Alignement ou recul de 3 m	-
	PLU projeté	Alignement ou 3 m ou alignement constructions limitrophes	<p>UBa et UBc :</p> <p>Les constructions doivent être implantées :</p> <p>soit avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'emprise publique ou à la voie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier,</p> <p>soit en alignement avec les constructions limitrophes si ces dernières sont en retrait inférieur à 3 m par rapport à l'emprise publique ou la voie publique ou privée.</p> <p>UBb :</p> <p>Les constructions doivent être implantées :</p> <p>soit à l'alignement de la voie publique, ou privée, existante, à créer ou à modifier,</p> <p>soit avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'emprise publique ou à la voie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier,</p> <p>soit en alignement avec les constructions limitrophes si ces dernières sont en retrait inférieur à 3 m par rapport à l'emprise publique ou la voie publique ou privée.</p>	<p>Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> soit à l'alignement de la voie publique, ou privée, existante, à créer ou à modifier, soit avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'emprise publique ou à la voie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, soit en alignement avec les constructions limitrophes si ces dernières sont en retrait inférieur à 3 m par rapport à l'emprise publique ou la voie publique ou privée. 	<p>Toute construction devra être implantée à une distance de la limite de la RD932 au moins égale à 5 m.</p> <p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'emprise publique ou à la voie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier. 	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <p>soit avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'emprise publique ou à la voie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier,</p> <p>soit en alignement avec les constructions limitrophes si ces dernières sont en retrait inférieur à 3 m par rapport à l'emprise publique ou la voie publique ou privée.</p>
Implantations par rapport aux limites séparatives	PLU précédent	Alignement à au moins 1 limite latérale si hauteur inférieure à 3m à l'égout et 4 m au pignon ou recul d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la façade		-	Alignement ou 3 m	-
	PLU projeté	Alignement à au moins 1 limite latérale si hauteur inférieure à 3m à l'égout et 4 m au pignon ou recul d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la façade	<p>Soit sur au moins l'une des limites séparatives latérales, avec une hauteur maximale de 3m à l'égout et 4 m au pignon,</p> <p>Soit à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol existant à l'égout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 2 m</p>		<p>Toute construction doit être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> soit en limite séparative, soit en recul de la limite séparative. 	Idem UB
Distance entre 2 constructions sur une même propriété	PLU précédent	La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m		-	Idem UA	-
Pente de toit	PLU précédent	2 pentes <40%		-	Pente entre 25 et 35%	-
	PLU projeté	2 pentes, entre 30 et 40%		-	Pente entre 25 et 35%	2 pentes, entre 30 et 40%

Zones U et AU						
		UA	UB	UE	UY/AUY	AU
Hauteurs maximale des clôtures	PLU précédent	H = 1.50m		-	H=2m	-
	PLU projeté	Murs de clôture : 1m Autres clôtures : 1.50m			Les clôtures ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm	Murs de clôture : 1m Autres clôtures : 1.50m

Zones A et N				
		A	N	Nh
Emprise au sol	PLU précédent	-	-	20%
	PLU projeté	-	20%	
Hauteur maximale des constructions	PLU précédent	6.5m à l'égout et 10m au faitage		
	PLU projeté	La hauteur des constructions à destination d'habitation, mesurée tel que mentionné dans l'alinéa ci-dessus, ne doit pas excéder 10 mètres au faitage. La hauteur maximale des bâtiments agricoles ne doit pas excéder 12 mètres. La hauteur des constructions d'annexes à une habitation ne peut excéder une hauteur maximum de 4 mètres au faitage ou à 3 m à l'acrotère.	6.5 mètres à l'égout de la toiture et 10 mètres au faitage	
Implantation à la voie ou emprise publique	PLU précédent	10m par rapport à l'axe de la voie	5m	
	PLU projeté	10m par rapport à l'axe de la voie	5m	
Implantations par rapport aux limites séparatives	PLU précédent	Implantation sur toute la largeur de l'unité foncière ou sur l'une des limites séparatives ou recul de 2m ou d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3m	Les constructions seront implantées : <ul style="list-style-type: none"> soit sur au moins l'une des limites séparatives, avec une hauteur maximale de 3m à l'égout et 4 m au pignon, soit à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol existant à l'égout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 2 m : $L \geq H/2$ et $L \geq 2$ m. 	
	PLU projeté	5m	Les constructions seront implantées : <ul style="list-style-type: none"> soit sur au moins l'une des limites séparatives, avec une hauteur maximale de 3m à l'égout et 4 m au pignon, soit à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol existant à l'égout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 2 m : $L \geq H/2$ et $L \geq 2$ m. 	
Distance entre 2 constructions sur une même propriété	PLU précédent	La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m		
	PLU projeté	4m		
Pente de toit	PLU précédent	40%		
	PLU projeté	Entre 30 et 40%. Toitures terrasses autorisées pour volumes secondaires et annexes.		
Hauteurs maximales des clôtures	PLU précédent	1.50m	1.20m	
	PLU projeté	1.50m		

