

Commune d'

ARUDY



Plan Local d'Urbanisme

Projet de Modification

A – Rapport de Présentation



Agence Publique de Gestion Locale -Service d'Urbanisme Intercommunal
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

Sommaire

1	Objet de la modification	2
2	Contenu de la modification	3
2.1	Modification des règles relatives à l'aspect des constructions	3
2.2	Agrandissement de l'emplacement réservé n°4 et modification de sa destination	5
3	Incidences de la modification sur l'environnement	7

1 Objet de la modification

La Commune d'ARUDY dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 16 avril 2009. Aujourd'hui la Commune souhaite le modifier sur les points suivants :

- Agrandir un emplacement réservé et changer sa destination ;
- Modifier, dans certains secteurs du bourg, les règles concernant l'aspect des bâtiments dès lors qu'ils sont à usage d'activités.

Ces changements peuvent être effectués dans le cadre d'une procédure de modification du PLU telle qu'elle est définie par le Code de l'urbanisme. En effet, ils ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable, à un espace boisé classé, à une zone agricole ou forestière. D'autre part, ils ne réduisent pas une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Enfin, ces modifications ne sont pas en mesure d'induire de graves risques de nuisance.

Outre le présent rapport de présentation (document A), le dossier de modification comprend un document montrant les changements apportés aux différentes pièces écrites du PLU en vigueur (document B) ainsi qu'un plan présentant les modifications apportées aux documents graphiques de zonage (documents D). Afin de mieux appréhender les changements apportés, un plan montrant la situation actuellement en vigueur est joint au dossier (document C).

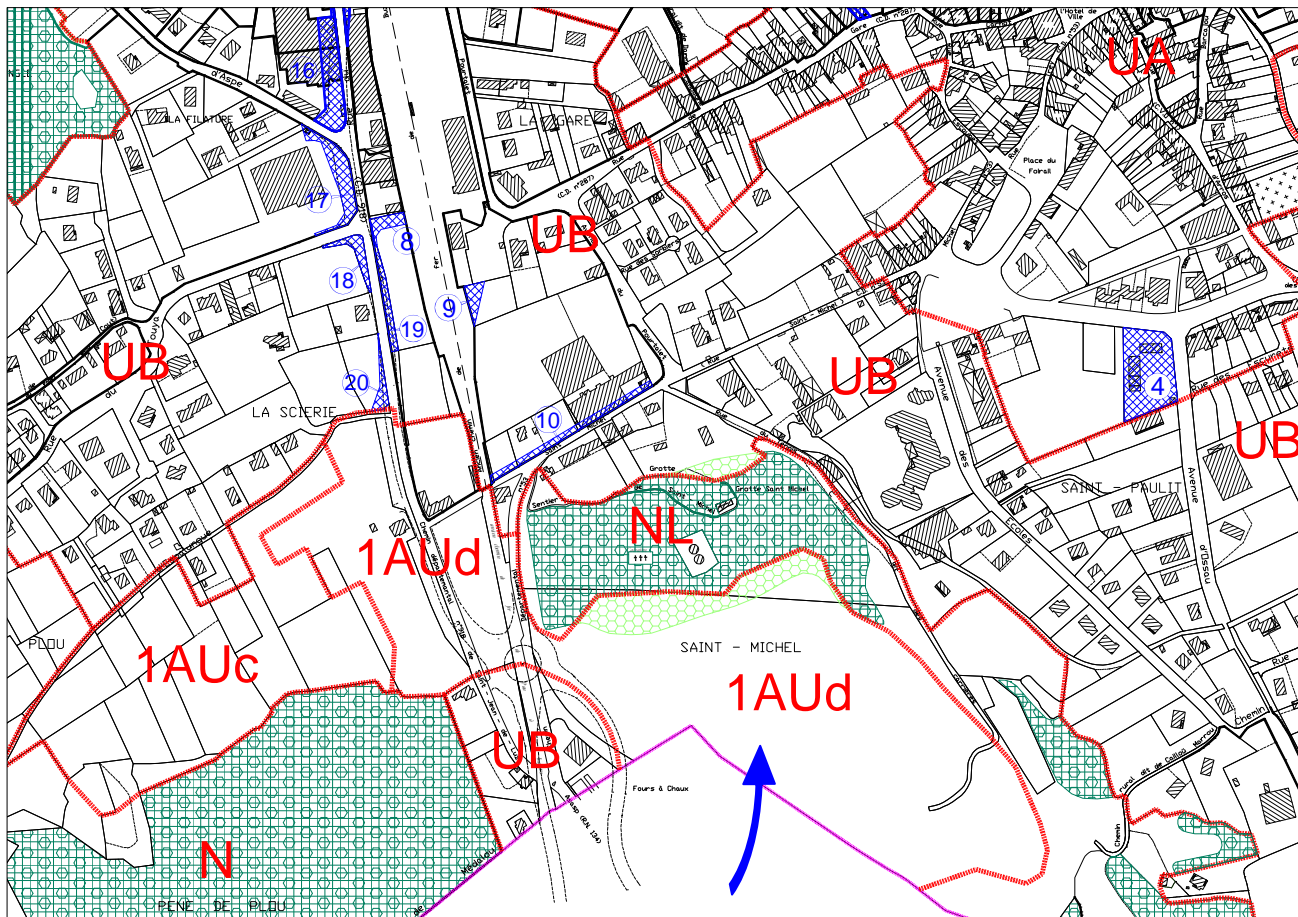
2 Contenu de la modification

2.1 Modification des règles relatives à l'aspect des constructions

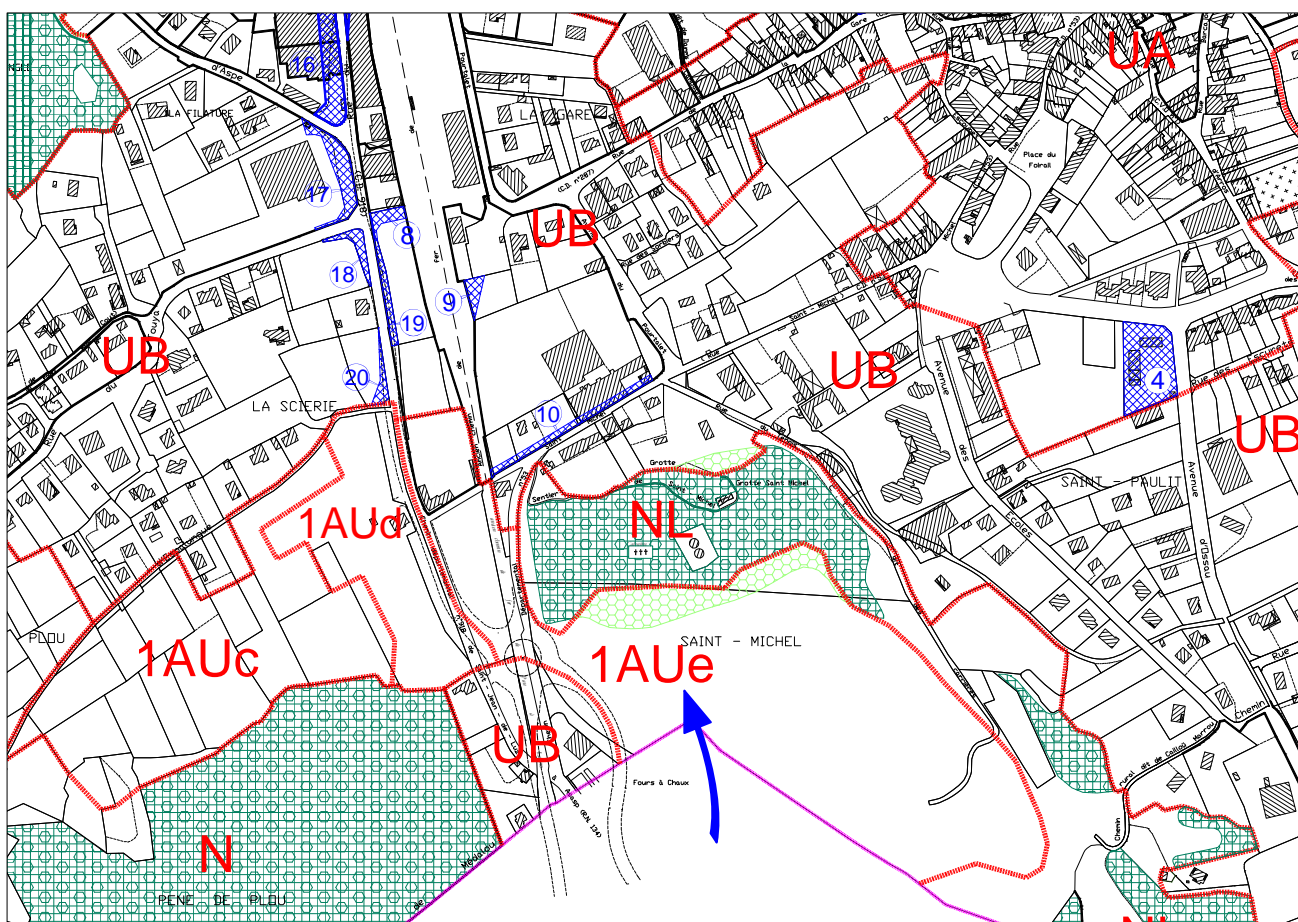
Afin de maintenir les caractéristiques paysagères dominantes du territoire communal, des règles visant à encadrer l'aspect des constructions ont été définies à l'article 11 du règlement de l'ensemble des zones. La commune souhaite aujourd'hui, dans certains secteurs de l'agglomération, adapter ces prescriptions en fonction de différents types de constructions. Il s'agit, dans les quartiers urbains récents de la Commune ainsi que sur le site de l'ancienne carrière Saint-Michel et aux abords de la RD 918, en entrée Sud du bourg, d'autoriser pour les bâtiments à usage d'activités les toitures terrasses ou les toitures occultées par un acrotère (dans ce dernier cas, la forme de la couverture est alors indifférente).

Ces nouvelles possibilités visent à limiter les contraintes architecturales afin de faciliter l'installation d'édifices dont la superficie importante ou les spécificités de programme rendent nécessaire une certaine souplesse dans le choix des procédés de construction. Cela permet aussi l'implantation de bâtiments appartenant à des chaînes commerciales qui doivent pouvoir répondre à des stéréotypes d'aspect participant à leur enseigne.

Toutefois, afin de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, ces dispositions sont circonscrites à des secteurs où ce type de constructions existe déjà (à savoir la partie récente de l'agglomération classée en secteur UB) ou sur des sites en renouvellement urbain où l'impact visuel sera limité (la partie du secteur 1AUd qui couvre l'ancienne carrière Saint-Michel et ces abords et qui, pour satisfaire à cette règle particulière, est désormais classée dans un nouveau secteur 1AUe : voir ci-contre.)



EXTRAIT DU DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE ACTUELLEMENT EN VIGUEUR MONTRANT LE SECTEUR 1AUd QU'IL EST PROPOSE DE MODIFIER (FLECHE BLEUE)

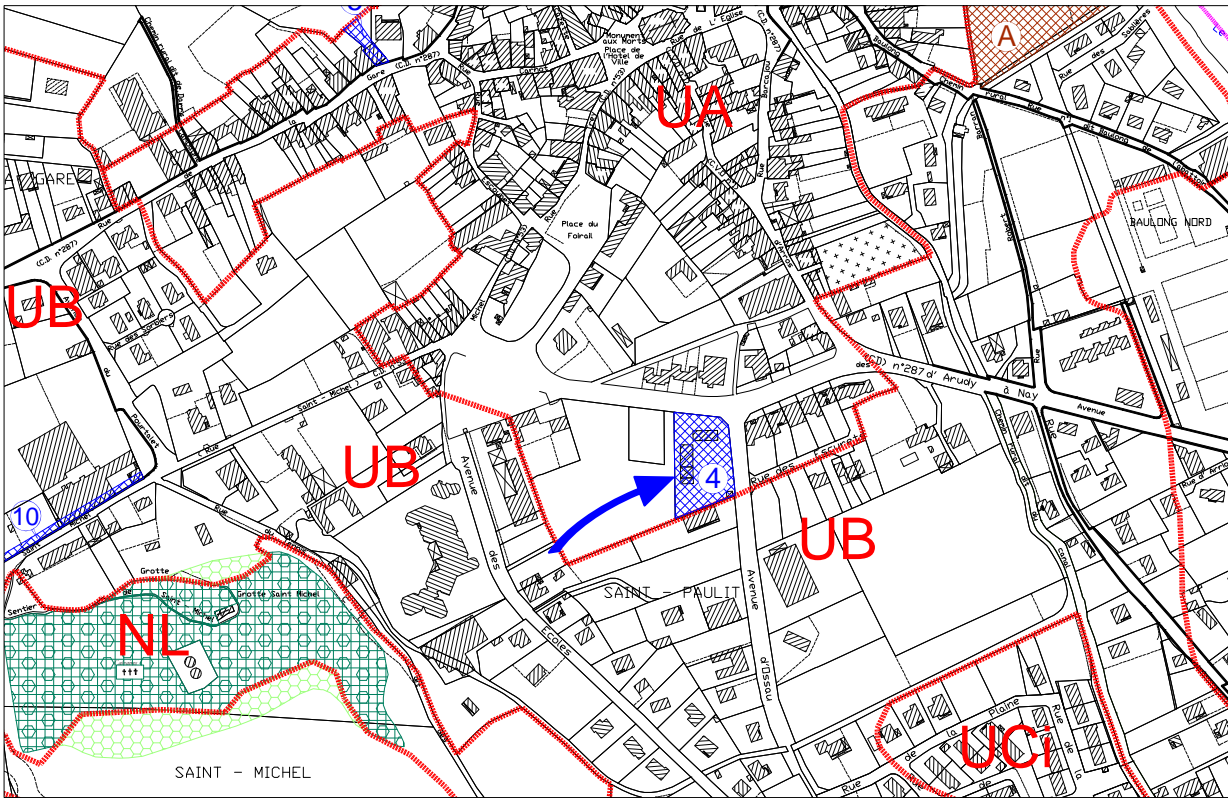


EXTRAIT DU DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE MONTRANT LE SECTEUR 1AUe TEL QU'IL SERAIT CREE PAR LA PRESENTE MODIFICATION (FLECHE BLEUE)

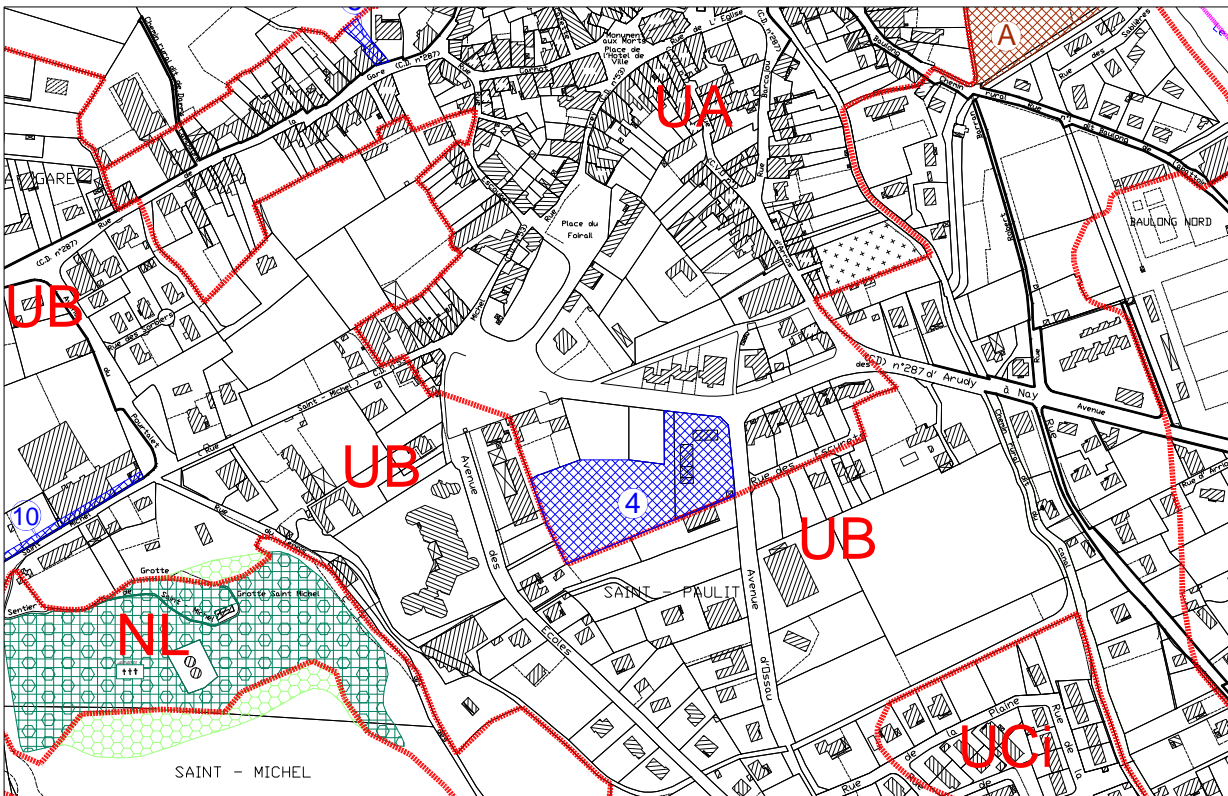
2.2 Agrandissement de l'emplacement réservé n°4 et modification de sa destination

Parmi les emplacements réservés figurant au PLU, le n°4 délimite une emprise d'environ 2750 m² (correspondant à la parcelle cadastrée section BE n° 339) en vue de la réalisation d'une salle polyvalente au bénéfice de la Commune.

Or, il s'avère aujourd'hui que l'emplacement en question, pourvu qu'il soit agrandi, satisferait pleinement à l'implantation d'une maison de retraite dont la nécessité se fait ressentir à l'échelle du Canton. Après avoir mieux apprécié ces besoins, la Commune souhaite donc agrandir cet emplacement réservé en l'étendant à la majeure partie de la parcelle voisine cadastrée section BE n° 296 actuellement occupé par un pré. L'emplacement réservé n° 4 tel qu'il est proposé de le modifier porte sur une superficie d'environ 8660 m² et est donc destiné à un équipement médico-social.



EXTRAIT DU DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE ACTUELLEMENT EN VIGUEUR MONTRANT L'EMPLACEMENT RESERVE N°4 (FL ECHE BLEUE)



EXTRAIT DU DOCUMENT GRAPHIQUE DE ZONAGE MONTRANT L'EMPLACEMENT RESERVE N°4 TEL QU'IL EST PROPOSE DE LE MODIFIER (FLECHE BLEUE)

3 Incidences de la modification sur l'environnement

En ce qui concerne les modifications relatives à l'aspect des toitures, les incidences portent principalement sur les paysages mais sont aussi susceptibles d'avoir des effets en matière de gestion des eaux pluviales, d'économie d'énergie et de confort sonore.

S'agissant des effets sur les paysages, les nouvelles possibilités offertes aux bâtiments à usage d'activités concernant la forme de leurs toitures n'auront pas d'impact notable sur la perception des sites. En effet, les toitures-terrasses (ou les toitures occultées par un acrotère, ce qui visuellement les assimilent à un toit-terrasse) qui sont désormais autorisées pour ces bâtiments ne sont possibles que dans une zone déjà urbanisée où ce type de constructions existe déjà et dans un secteur à urbaniser délimité autour du site d'une ancienne carrière de calcaire dont les seules constructions marquantes sont des installations industrielles désaffectées. Ces nouvelles dispositions ne nuiront à aucune perspective monumentale.

D'autre part, il faut souligner les avantages que peut représenter, dans les secteurs précités, la réalisation de toits-terrasses dès lors qu'ils sont végétalisés. Tout d'abord d'un point de vue paysager puisqu'ils exposent un espace vert dans un milieu urbain relativement dense ou minéral. Par ailleurs, la végétalisation des toitures assure une bonne isolation phonique et thermique, ce qui limite d'autant la consommation d'énergie. La mise en œuvre de plantes vivaces sur les couvertures permet de filtrer et de retenir les eaux de pluie, de réguler leur rejet, et de ce fait, pallie partiellement l'étanchéité du sol induite par la construction du bâtiment. Assurer la faisabilité de tels dispositifs répond à une démarche de développement durable.

Les autres changements apportés au PLU n'auront aucun effet notable sur l'environnement.