

Département des Pyrénées
Atlantiques

Commune de LARUNS



**PLAN LOCAL D'URBANISME
1ère MODIFICATION**

1 - Notice explicative

1ERE MODIFICATION :

Approuvée le :

Exécutoire le :

1ère Modification du PLU prescrite le : 02 octobre 2019

soletcité

Atelier d'Urbanisme
et d'Architecture

Architectes DPLG – Urbanistes OPQU
23 route de Blagnac 31200 TOULOUSE
T : 05.61.57.86.43
Mail : contact@soletcite.com

1

SOMMAIRE

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE	3
2. LES OBJETS DE LA MODIFICATION	4
3. CONTEXTE TERRITORIAL	5
4. L'EXPOSE DES MOTIFS	10

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La commune de Laruns est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 10 octobre 2018.

Par délibération en date du 2 octobre 2019, la municipalité de Laruns a décidé d'engager la procédure de **1^{ère} modification de son PLU** afin de faire évoluer son document d'urbanisme.

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme relève de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016.

En dehors des cas dans lesquels la révision s'impose (définis par **l'article L 153-31 du code de l'urbanisme**), la procédure de modification s'applique dès lors que les changements apportés au PLU portent sur le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions, et lorsque ces changements :

- Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Ne concernent pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- Ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concertée.

La procédure de modification du PLU de Laruns a été retenue étant donné que les évolutions envisagées du document d'urbanisme ne visent aucun des cas mentionnés ci-dessus et entrent donc dans le champ de la modification conformément aux dispositions des articles L.153-36, L 153-37, L 153-38 et L 153-40 du Code de l'Urbanisme :

Article L153-36 du code de l'urbanisme : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le 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.* »

Article L153-37 du code de l'urbanisme : « *La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.* »

Article L153-38 du code de l'urbanisme : « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.* »

Article L153-40 du code de l'urbanisme : « *Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.* »

2. LES OBJETS DE LA MODIFICATION

La présente procédure de modification du PLU porte sur les objets suivants :

- **Objet n°1** : supprimer l'emplacement réservé n°2, initialement délimité pour un élargissement de voirie, mais que la commune ne souhaite plus réaliser
- **Objet n°2** : classer en zone UG les parcelles cadastrées section AM n°120 et AL n°107, jusqu'à présent classées en zone UB, pour mieux satisfaire à la vocation de ces terrains
- **Objet n°3** : classer dans une zone offrant une diversité fonctionnelle tout ou partie des parcelles cadastrées section AM n°122 et 189, jusqu'ici classées en secteur UBh exclusivement dédié à l'accueil hôtelier,
- **Objet n°4** : adapter les conditions d'aménagement de parcelles des quartiers de Gabas, Gerp, Hourque et Miegebat, classées en zones UC et UD en vue de satisfaire aux dispositions de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme relatif à la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages aux abords de la RD 934.
- **Objet n°5** : rendre possible dans les zones 1AU dites de Barou, de Pon, de Bayles et de Gerp Nord, la réalisation de constructions en dehors d'opérations d'aménagement d'ensemble compte tenu de la fragmentation de la propriété foncière dans ces zones. Ce changement conduit aussi à modifier, le cas échéant, les autres dispositions règlementaires ou les orientations d'aménagement et de programmation relatives aux zones 1AU, pour que les nouvelles modalités d'aménagement continuent de satisfaire aux orientations du PADD
- **Objet n°6** : revoir le règlement de la zone UA qui impose une implantation des annexes en limite de voie ou à l'alignement des façades. Cette règle peut être pénalisante pour l'intérêt architectural d'une rue, notamment sur les petites annexes de moins de 20 m² (du type abri de jardin, etc...)

Les évolutions engendrées par cette modification du PLU et résumé ci-dessus, respecte les conditions requises par l'article L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme. Cette adaptation **participe à l'évolution du document approuvé** et entraîne les changements au dossier de PLU, résumés ci-après :

- **La modification du règlement écrit,**
- **La modification du règlement graphique**
- **La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation,**

La présente notice explicative (pièce n°1) expose les motifs qui ont conduit à modifier les pièces du PLU ainsi que les changements apportés dans les différentes pièces du PLU en vigueur. Le dossier de modification comprend également soit des extraits des pièces modifiées du PLU en vigueur soit l'intégralité des pièces modifiées.

3. CONTEXTE TERRITORIAL

3.1 La situation de la commune

Laruns appartient au département des Pyrénées Atlantiques et par conséquent à la région Nouvelle Aquitaine.

Le territoire communal s'étend sur un large périmètre de 248,96 km², au Sud de la France.

Avec une telle superficie, la commune se place à la troisième position des communes les plus étendues de France métropolitaine.

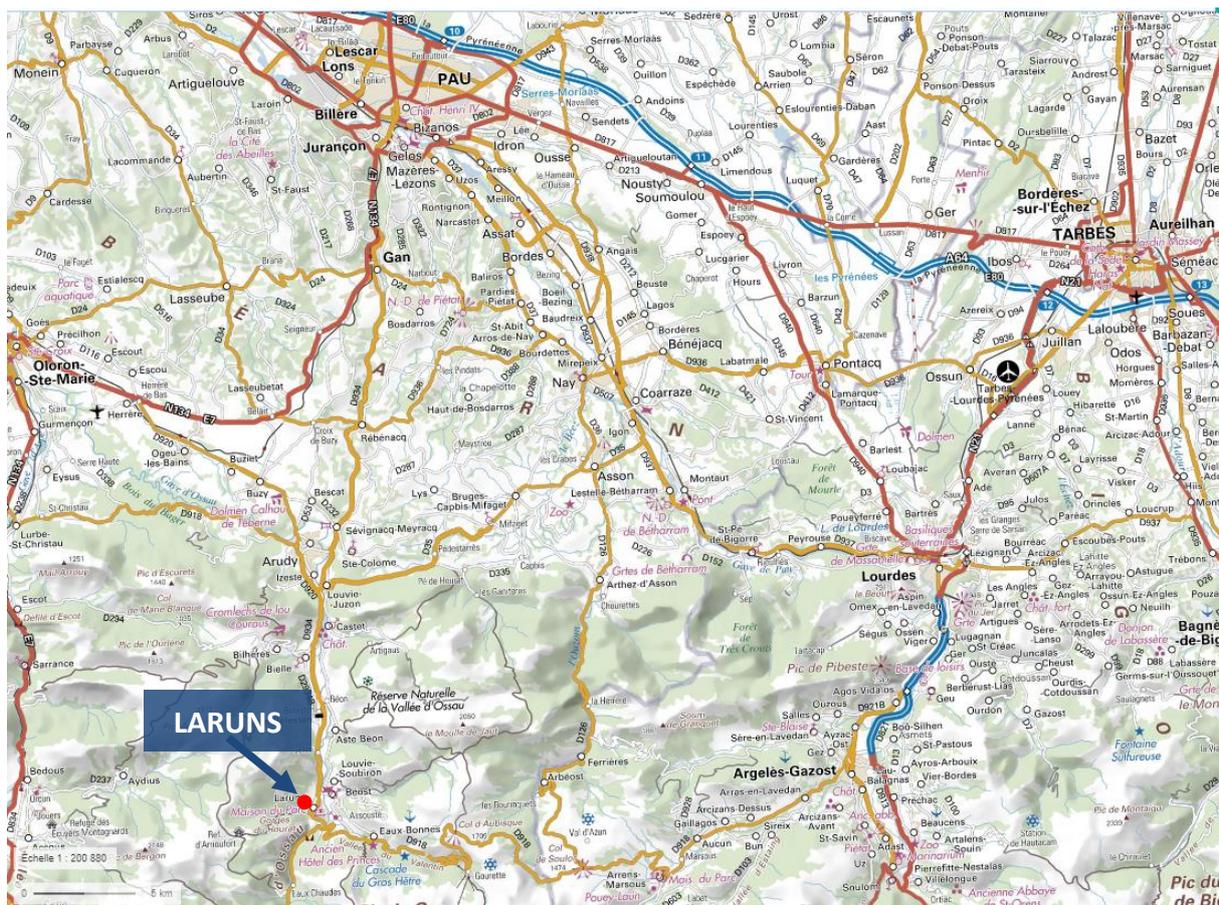
Laruns s'organise autour d'un bourg principal et de nombreux hameaux et quartiers : Geteu, Gêtre, Pon, Espalungue, Eaux-Chaudes, Goust, Gabas, Miegébat et Artouste-village. Ce vaste territoire comprend une partie du Parc National des Pyrénées, le Pic du Midi d'Ossau, le Pic de Ger et le Pic de la Sagette ainsi que plusieurs lacs.

La limite sud de la commune est constituée par la frontière avec l'Espagne. Elle s'ouvre au Nord par la vallée du Gave d'Ossau, et jouxte à l'Est les Hautes-Pyrénées et à l'Ouest la ligne de crêtes qui séparent la vallée d'Ossau de la vallée d'Aspe.

Laruns est traversé par la RD934 qui relie Pau à la frontière Espagnole ainsi que par la RD918 qui la connecte à Argelès-Gazost.

La commune constitue un pôle de service rural. Elle est le centre du bassin de vie qu'elle dessert.





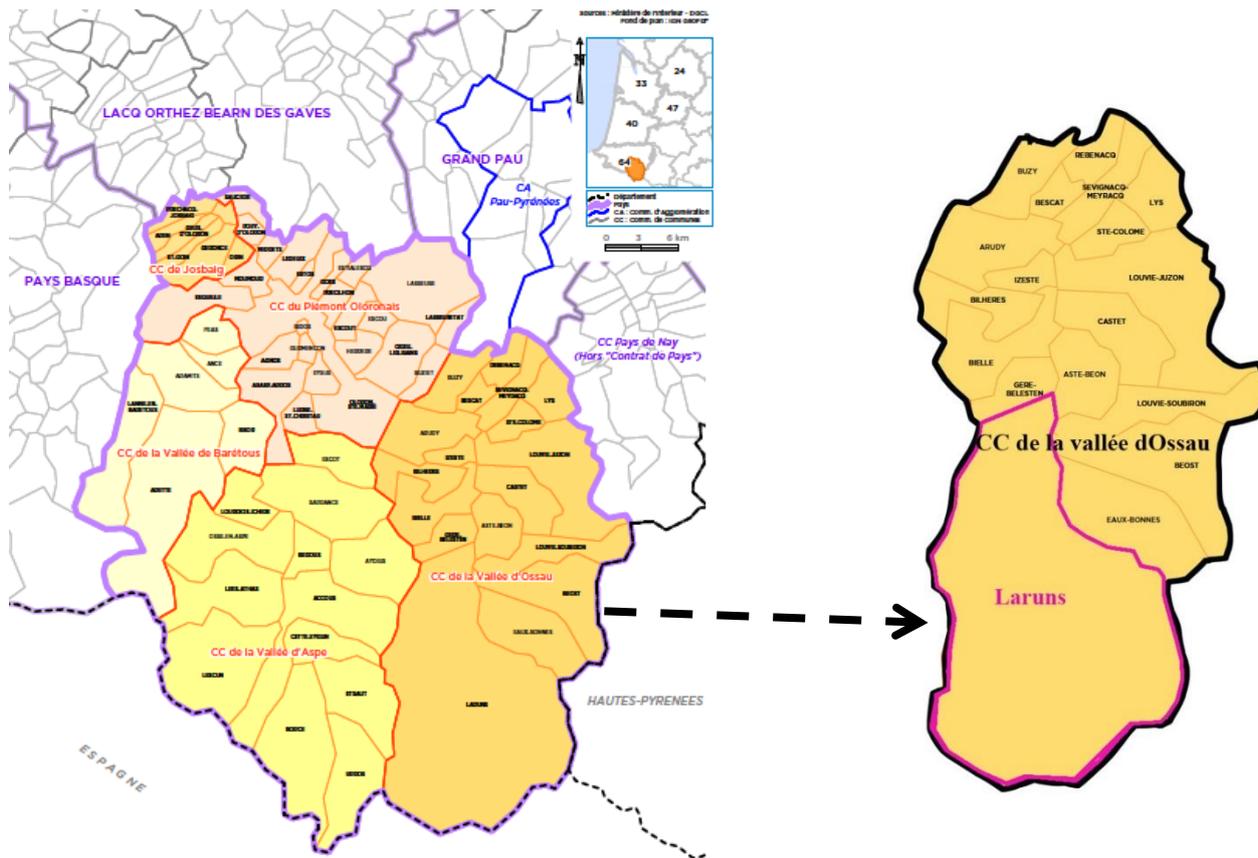
Source : Géoportail – Réalisation Atelier Sol et Cité

- Le Pays d'Oloron et la Communauté de Communes de la Vallée d'Ossau :

Laruns est une commune du Pays d'Oloron dans le Haut Béarn, qui fait partie de la Communauté de Communes de la Vallée d'Ossau.

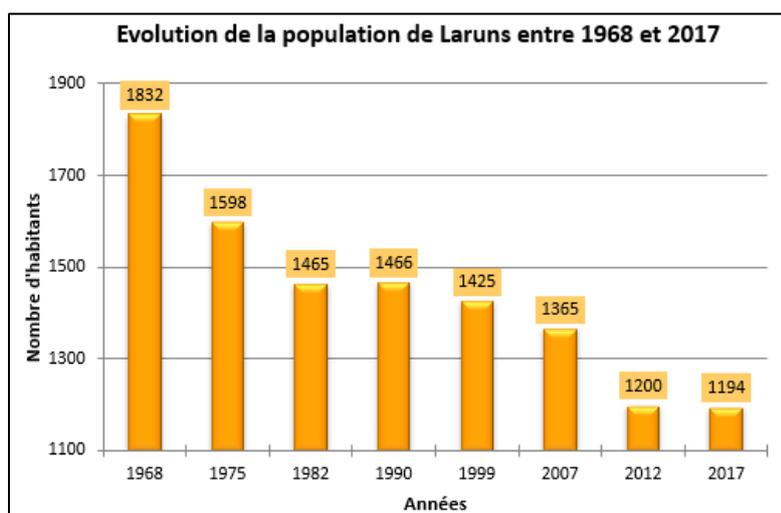
La communauté de communes de la Vallée d'Ossau a été créée en 2009. Elle regroupe 18 communes (dont notamment les 8 communes du canton de Laruns) et comptait 9 818 habitants en 2016.

Arudy	28,23 km ²
Aste Béon	19,05 km ²
Béost	43,50 km ²
Bescat	6,81 km ²
Bielle	25,37 km ²
Bilhères	17,19 km ²
Buzy	16,70 km ²
Castet	23,53 km ²
Eaux-Bonnes	38,52 km ²
Gère-Bélesten	12,82 km ²
Iseste	6,84 km ²
Laruns	248,96 km²
Louvie-Juzon	55,65 km ²
Louvie-Soubiron	26,66 km ²
Lys	15,40 km ²
Rébénacq	10,50 km ²
Sainte-Colome	9,35 km ²
Sévignacq Meyrac	14,81 km ²



3.2 Le contexte démographique et le logement

- Données démographiques

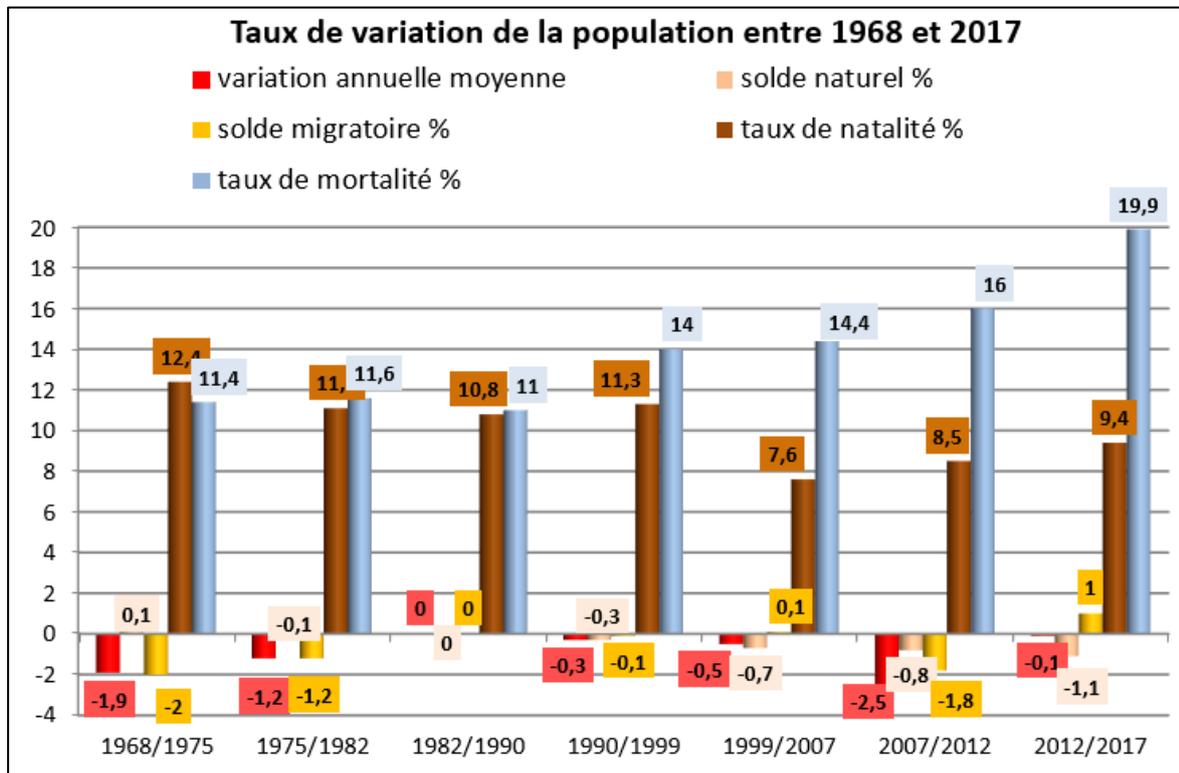


Source RP INSEE : 1968 à 2017

Depuis 1968, Laruns connaît une **diminution de sa population**. Entre 1968 et 2017, la commune a perdu près de 640 habitants en près de 50 ans. Ce qui représente une perte de 35 % de sa population communale sur cette période. Entre 2007 et 2012, Laruns connaît un déclin démographique plus important avec une perte de 165 habitants en 5 ans, soit environ 33 personnes de moins par an.

Sur la période récente 2012-2017, la tendance est nettement vers une amélioration puisque le nombre d'habitants s'est stabilisé (-6 habitants) grâce à un solde migratoire positif.

La densité de la population est de 4,8 habitants au km². Cette répartition s'explique par l'étendue du territoire communal.

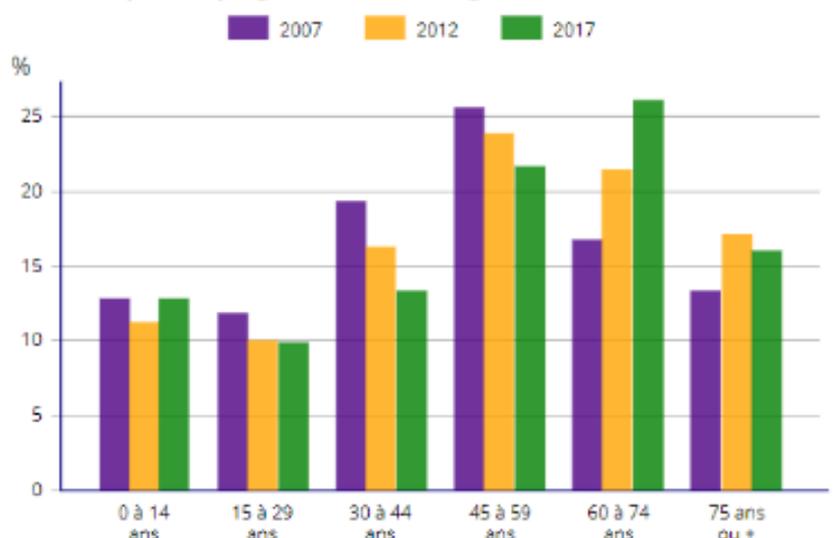


Source : INSEE RP 1968-2017

La part des 60-74 ans a fortement augmenté entre 2012 et 2017 (+4,7%).

En 2017, les personnes âgées de plus de 60 ans représentent plus de 42 % des habitants de Laruns. Entre 2012 et 2017, les données démographiques montrent que la population a tendance à vieillir avec une part plus importante des personnes de + 60 ans

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges

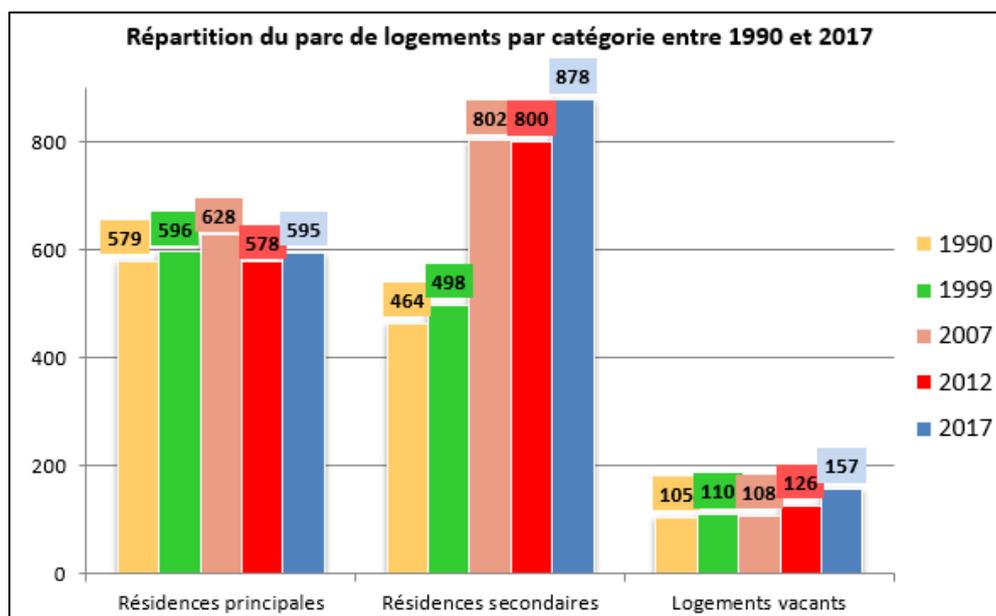


Source : INSEE RP 1968-2017

La part de jeunes (-de 30 ans) est ainsi plus faible que la moyenne nationale (22,8 % à Laruns contre 36 % en France, en 2017). En revanche, il est à noter que la part des 0-14 ans a augmenté sur la période récente de 2012 à 2017 (+1,6%).

▪ **Parc de logements :**

Selon l'INSEE, depuis 1999, le nombre de résidences secondaires ou de logements occasionnels est supérieur au nombre de résidences principales. Entre 1999 et 2007, le nombre de résidences secondaires a connu un gain de plus de 300 résidences, soit une croissance de 61 %.



Source : INSEE RP2017

Les résidences principales sont restées stables entre 1999 et 2017 mais connaissent depuis une évolution variable, avec une perte de 50 résidences principales entre 2007 et 2012, puis un regain de 17 résidences principales sur la période récente 2012-2017, montrant que la commune est entrée dans une période plus dynamique.

Depuis 2007, le nombre de logements vacants connaît une augmentation significative. En effet, entre 2007 et 2017, leur part a augmenté de 45 % pour atteindre **9,6 % du parc en 2017**. La part des logements vacants sur la commune est légèrement supérieure à la moyenne départementale (8,2% de logements vacants dans les Pyrénées Atlantiques) et intercommunale (7,2%).

Entre 1968 et 2017, le parc de logements a fortement augmenté passant de 1 204 logements en 1999 à 1 630 logements en 2017, soit une évolution de 426 logements supplémentaires alors que le nombre d'habitants a diminué sur la même période. Il s'agit essentiellement de résidences secondaires et logement occasionnels qui se sont construits en relation avec l'attractivité touristique importante de la commune.

Le nombre moyen de personnes par logement est de 2,01 en 2017 sur Laruns. Comme partout en France, cette moyenne diminue de manière continue depuis 1968. Cette évolution est liée à la décohabitation de plus en plus forte des ménages, à l'augmentation des familles monoparentales, au vieillissement général de la population et à l'augmentation des ménages de personnes âgées qui n'ont plus d'enfants à charge. Une part des nouvelles constructions peut s'expliquer par ces phénomènes.

4. L'EXPOSE DES MOTIFS

La présente procédure de modification du PLU porte sur les objets suivants :

- **Objet n°1** : supprimer l'emplacement réservé n°2, initialement délimité pour un élargissement de voirie, mais que la commune ne souhaite plus réaliser
- **Objet n°2** : classer en zone UG les parcelles cadastrées section AM n°120 et AL n°107, jusqu'à présent classées en zone UB, pour mieux satisfaire à la vocation de ces terrains
- **Objet n°3** : classer dans une zone offrant une diversité fonctionnelle tout ou partie des parcelles cadastrées section AM n°122 et 189, jusqu'ici classées en secteur UBh exclusivement dédié à l'accueil hôtelier,
- **Objet n°4** : adapter les conditions d'aménagement de parcelles des quartiers de Gabas, Gerp, Hourque et Miegebat, classées en zones UC et UD en vue de satisfaire aux dispositions de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme relatif à la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages aux abords de la RD 934.
- **Objet n°5** : rendre possible dans les zones 1AU dites de Barou, de Pon, de Bayles et de Gerp Nord, la réalisation de constructions en dehors d'opérations d'aménagement d'ensemble compte tenu de la fragmentation de la propriété foncière dans ces zones. Ce changement conduit aussi à modifier, le cas échéant, les autres dispositions règlementaires ou les orientations d'aménagement et de programmation relatives aux zones 1AU, pour que les nouvelles modalités d'aménagement continuent de satisfaire aux orientations du PADD
- **Objet n°6** : revoir le règlement de la zone UA qui impose une implantation des annexes en limite de voie ou à l'alignement des façades. Cette règle peut être pénalisante pour l'intérêt architectural d'une rue, notamment sur les petites annexes de moins de 20 m² (du type abri de jardin, etc...)

4.1 Supprimer l'emplacement réservé n°2, initialement délimité pour un élargissement de voirie, mais que la commune ne souhaite plus réaliser

Vue aérienne du linéaire identifié en emplacement réservé (rectangle rouge)



Source : geoportail.gouv.fr

Vue de la rue de Soupon où l'emplacement réservé a été défini au niveau du bâti existant (flèche rouge)



Source : google.fr/maps

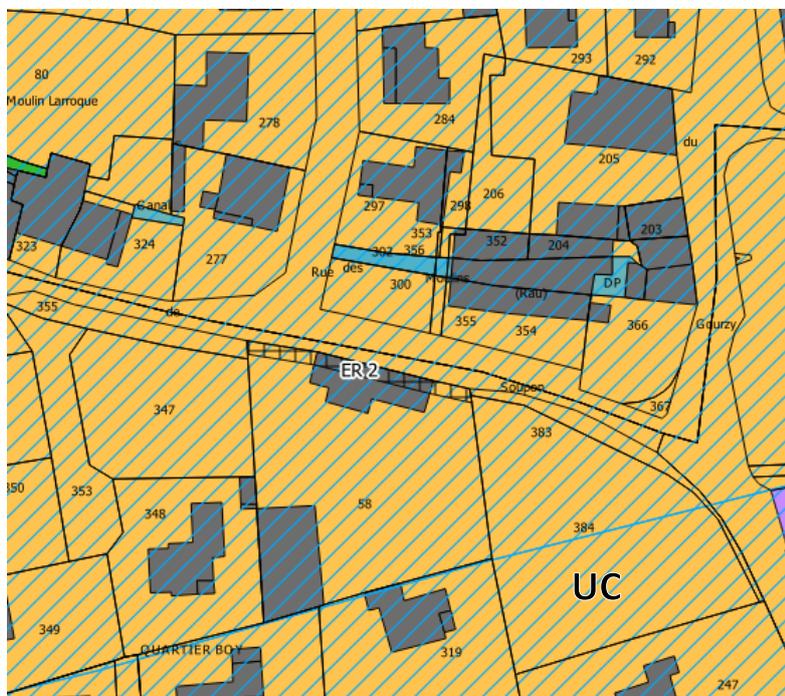
La commune avait défini un emplacement réservé n°2 dans le quartier de Soupon pour élargir la voie communale de 1 à 2m50 et ainsi porter la largeur de la voie à 8 mètres. Cet emplacement réservé avait été porté pour sécuriser et faciliter les déplacements des véhicules.

Sur le linéaire reporté en emplacement réservé, la voie a déjà un gabarit de 8 mètres, suffisant en l'état pour garantir la sécurité des déplacements. Il n'y a donc pas lieu de maintenir cet emplacement réservé qui est supprimé dans la présente modification

Les pièces du PLU modifiées par l'objet :

La suppression de l'emplacement réservé engendre la modification du zonage et de la liste des emplacements réservés.

Extrait du règlement graphique avant la modification :



Extrait du règlement graphique après la modification :



La liste des emplacements réservés avant la modification :

Liste des emplacements réservés

N°	DESIGNATION	SURFACE	BENEFICIAIRE
1	Création de la voie d'évitement du village de Laruns	7 500 m ²	Commune
2	Elargissement de 1 à 2,50 m de la voie communale de Soupon, pour porter la voie à 8 m	110 m ²	Commune
3	Elargissement de 1,50 m de la voie communale de Bourgneuf	80 m ²	Commune
4	Création d'un parking sur le terrain Lassale	2 460 m ²	Commune
5	Création d'une STEP à Geteu	1 040 m ²	Commune
6	Création d'un parking Sallenave	4 480 m ²	Commune
7	Aire de retournement pour l'accès à la gendarmerie	40 m ²	Commune
8	Création d'une voie communale	1 205 m ²	Commune
9	Création d'une promenade et d'un chemin pastoral	34 890 m ²	Commune
10	Agrandissement de l'espace public d'Eaux Chaudes (10 à 15 m)	400 m ²	Commune
11	Création d'un bassin d'eau potable Vierge du Hourat	10 920 m ²	Commune
12	Création d'une zone d'accueil avec parking à Gabas	12 175 m ²	Commune
13	Création d'un abri-refuge à Soques	665 m ²	Commune
14	Liaison List/Carrerot 4m de large	1 250 m ²	Commune
15	Création d'une voie de désenclavement rue du Général de Gaulle	280 m ²	Commune

La liste des emplacements réservés après la modification :

Liste des emplacements réservés

N°	DESIGNATION	SURFACE	BENEFICIAIRE
1	Création de la voie d'évitement du village de Laruns	7 500 m ²	Commune
2	Supprimé		
3	Elargissement de 1,50 m de la voie communale de Bourgneuf	80 m ²	Commune
4	Création d'un parking sur le terrain Lassale	2 460 m ²	Commune
5	Création d'une STEP à Geteu	1 040 m ²	Commune
6	Création d'un parking Sallenave	4 480 m ²	Commune
7	Aire de retournement pour l'accès à la gendarmerie	40 m ²	Commune
8	Création d'une voie communale	1 205 m ²	Commune
9	Création d'une promenade et d'un chemin pastoral	34 890 m ²	Commune
10	Agrandissement de l'espace public d'Eaux Chaudes (10 à 15 m)	400 m ²	Commune
11	Création d'un bassin d'eau potable Vierge du Hourat	10 920 m ²	Commune
12	Création d'une zone d'accueil avec parking à Gabas	12 175 m ²	Commune
13	Création d'un abri-refuge à Soques	665 m ²	Commune
14	Liaison List/Carrerot 4m de large	1 250 m ²	Commune
15	Création d'une voie de désenclavement rue du Général de Gaulle	280 m ²	Commune

4.2 Classer en zone UG les parcelles cadastrées section AM n°120 et AL n°107, jusqu'à présent classées en zone UB, pour mieux satisfaire à la vocation de ces terrains

Le camping de Pont Lauguère (parcelle AL n°107) est actuellement classé en zone UB alors que les autres campings du territoire communal sont classés dans une zone UG dédiée à leur fonctionnement. De ce fait, la collectivité souhaite corriger cette erreur matérielle et ainsi reclasser ce camping dans une zone qui garantisse sa pérennité et son fonctionnement (aménagement, extension, etc.). En effet, la zone UB n'est pas adaptée réglementairement à cette activité puisqu'elle interdit les terrains de campings, de caravanning, les mobil-homes, les habitations légères de loisirs, etc.

Il est à noter que ce camping est concerné par un risque faible d'inondation dans le PPR (secteur R72 du PPR) ce qui lui permettra de pouvoir évoluer dans la mesure du règlement du PPR. Le règlement relatif au risque inondation prévoit qu'en zone R72 : *« les locaux et installations nécessaires à l'exploitation ne devront pas être vulnérables aux ruissellements. Les zones occupées par des tentes, mobil-homes, caravanes seront protégées des ruissellements (drainages et fossés d'évacuation des eaux, terrasse). »*

Le reclassement en zone UG n'a pas d'incidence sur la consommation foncière.

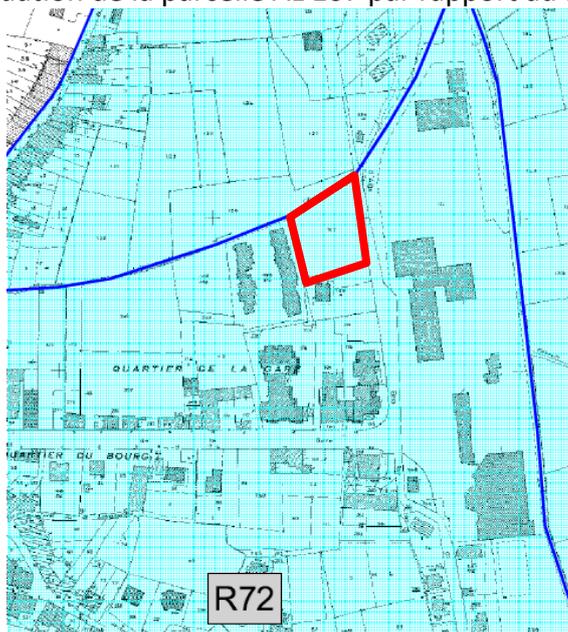
Il se positionne également en concordance avec le 3ème axe du PADD de Laruns *« Développer et renforcer l'économie locale basée principalement sur l'exploitation des ressources naturelles »*. Ce reclassement permettra des adaptations sur le terrain de camping en vue notamment d'accueillir plus de campeurs. L'activité du camping participe à l'économie du territoire dans sa dimension touristique et contribue également à la fréquentation des commerces et services de la commune.

Vue aérienne du camping existant de Pont Lauguère



Source : geoportail.gouv.fr

Situation de la parcelle AL 107 par rapport au PPR



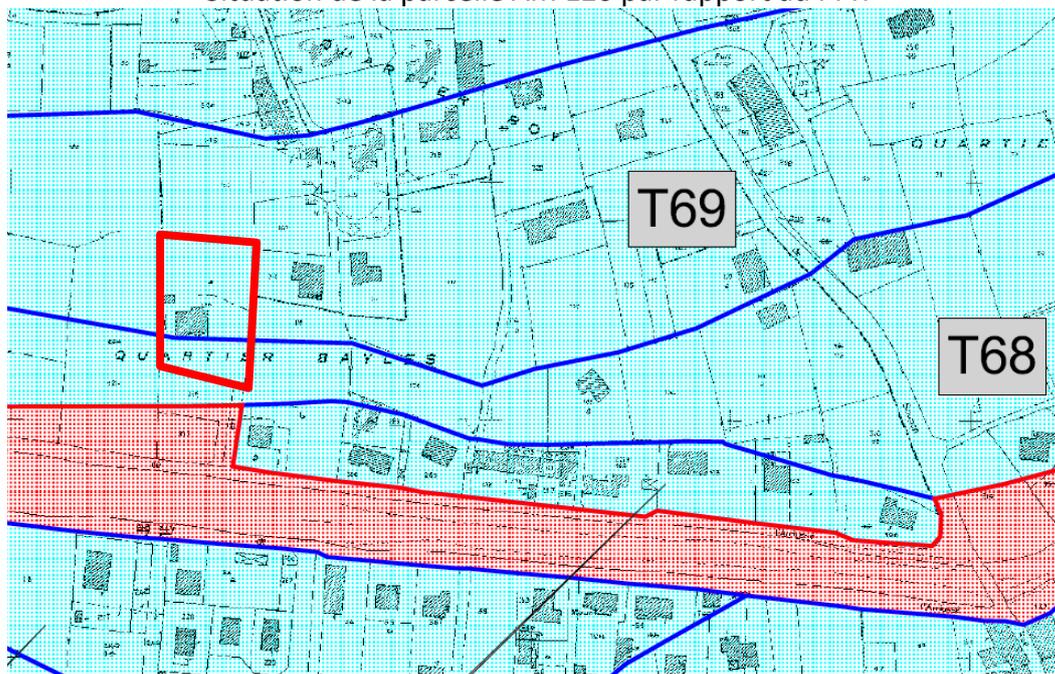
En revanche, le classement de la parcelle AM n°120 qui concerne également un camping existant restera inchangé. En effet, cette parcelle est incluse dans les secteurs T68 et T69 du PPR qui interdisent les campings et leurs extensions. Cette parcelle reste ainsi en zone UC (correspondant à l'urbanisation plus récente en 3^{ème} couronne).

Vue aérienne du camping existant parcelle AM 120



Source : geoportail.gouv.fr

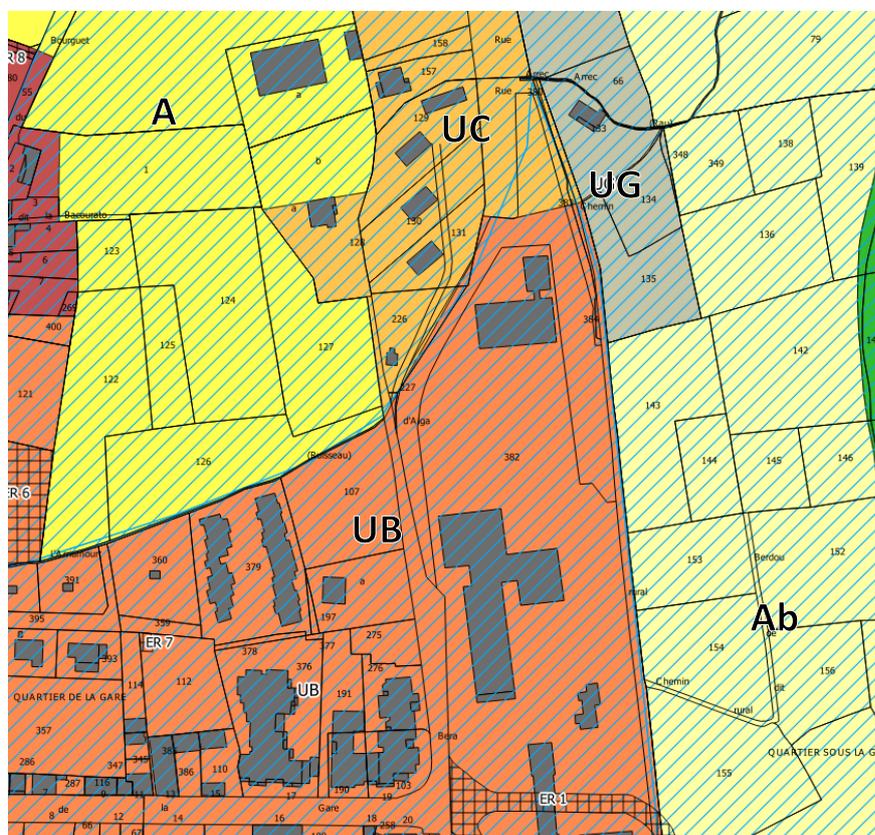
Situation de la parcelle AM 120 par rapport au PPR



Les pièces du PLU modifiées par l'objet :

Le reclassement du camping de Pont Lauguère entraîne la modification du zonage

Extrait du règlement graphique avant la modification :



4.3 Classer dans une zone offrant une diversité fonctionnelle tout ou partie des parcelles cadastrées section AM n°122 et 189, jusqu'ici classées en secteur UBh exclusivement dédié à l'accueil hôtelier

La commune de Laruns aura prochainement la maîtrise foncière des parcelles AM122 et AM189 entourées en rouge ci-dessous au quartier Bayles. Ces parcelles sont encadrées par des constructions à usage d'habitation avec des typologies de bâti distinctes (habitat pavillonnaire et habitat intermédiaire) classées en zone UC dans le PLU en vigueur et des terrains voués au développement de l'habitat à moins de 500m du centre historique classés en zone 1AU dans le PLU en vigueur. L'acquisition de ces parcelles AM 122 et 189 a amené la commune à faire évoluer le devenir de ce secteur vers une zone offrant une diversité fonctionnelle

Dans le PLU en vigueur, ces parcelles sont inscrites en totalité en zone UBh correspondant à une zone d'accueil d'équipements hôteliers. En zone UBh, seules les constructions et installations à vocation hôtelière et de restauration et les constructions et installations liées et nécessaires aux activités hôtelières et touristiques sont autorisées.

Le classement en zone UBh n'est pas adapté au devenir que souhaite la commune pour ce secteur. Il convient d'inscrire les parcelles concernées dans une zone urbaine à vocation mixte permettant de répondre aux objectifs de la commune de Laruns. Elle a un projet de lotissement communal sur ces parcelles.

Vue aérienne des parcelles AM 122 et 189



Source : geoportail.gouv.fr

Parallèlement à ce projet de lotissement communal sur les parcelles AM122, AM189 et un bout de la parcelle AM 282, la commune souhaite maintenir la possibilité d'accueillir un hôtel afin de

répondre à ses objectifs en termes de tourisme sur les parcelles AM282, AM 284 et AM131 dont elle a également la maîtrise foncière.

L'actuelle zone UBh du PLU en vigueur sera ainsi modifiée et scindée en deux :

- Une partie habitat au Nord qui sera reclassée en zone UC correspondant aux zones d'urbanisation plus récente, contigües des parcelles AM 122 et AM 189 sur lesquelles la commune souhaite réaliser un lotissement. Les dispositions réglementaires applicables en zone UC correspondent au besoin de la commune,
- Une seconde partie maintenue en zone touristique UBh pour un projet hôtelier au Sud vers l'Arriussé.

La parcelle AM284, classée en zone UB dans le PLU en vigueur, dont la commune a la maîtrise foncière, est reclassée en zone UBh pour consolider la zone touristique et offrir plus d'opportunité à l'accueil d'un espace hôtelier qualitatif.

Habitat intermédiaire jouxtant les parcelles
AM 122 et AM 189



Vue des parcelles AM 122 et AM 189



Source : Atelier Sol et Cité

Les parcelles AM 122 et 189 sont desservies par le réseau d'eau potable en PVC d'un diamètre 98,8 / 110. Elles sont également desservies par le réseau d'assainissement au niveau de la rue de Bigorre, et de la rue aux abords de l'Arriussé (cf. OAP)

La surface de la zone UBh du PLU en vigueur destinée au projet hôtelier sera réduite au total **de 0,70 ha**. La zone UBh **gagne 0,07 ha** en lien avec le reclassement de la parcelle 284 en zone UBh **et est réduite de 0,77 ha** afin de permettre la réalisation d'un lotissement communal sur les parcelles AM 122 et 189.

Le potentiel du futur lotissement communal en termes d'accueil de logements a été calculé au regard de la densité envisagée dans les secteurs 1AU encadrant la zone soit 20 à 25 logements/ha. Selon cette densité, le lotissement communal pourrait accueillir au minimum 12 logements, après déduction des aménagements à réaliser (environ 20% de la surface) ce qui représente environ 25 personnes (environ 2 personnes par ménage en 2017 à Laruns, selon l'INSEE).

L'acquisition de ces parcelles permettra à la collectivité d'avoir la maîtrise foncière et ainsi de garantir la réalisation d'un projet d'habitat répondant à ses objectifs de diversité dans l'offre de logements plus que si le foncier appartenait à un propriétaire privé. En effet, la commune envisage de proposer des lots en accession à la propriété et des biens en accession-location. L'objectif visé par la commune étant d'accueillir des jeunes ménages afin de maintenir une dynamique et ainsi limiter le vieillissement de la population.

La réalisation d'un lotissement communal dans le quartier de Bayles permettra aussi de préserver la structure urbaine de la vallée et de combler une dent creuse, près du centre de Laruns. Les futurs habitants du quartier de Bayles pourront ainsi facilement participer à la vie quotidienne du bourg et ainsi renforcer sa dynamique (commerces, services, milieux associatifs, équipements, etc.).

Conjointement aux futures opérations des zones 1AU sur le secteur, la réalisation du lotissement viendra structurer un véritable quartier d'habitation autour de l'ensemble hôtelier.

La réalisation de ce projet communal permettra de maintenir à minima la population communale (point mort). En effet, au regard du renouvellement du parc de logements, de la variation des résidences secondaires et des logements vacants et du desserrement des ménages, la commune de Laruns a nécessairement besoin de logements pour stabiliser sa démographie et ainsi conforter son rôle de pôle rural et de services.

	2007	2017	Evolution 2006 / 2016
Nombre de personnes par ménage	2,17	2,01	-0,16
Population des résidences principales	1365	1194	-171
Nombre de résidences principales	628	595	-33
Nombre de résidences secondaires	802	878	+76
Nombre de logements vacants	108	157	+49
Total des logements	1538	1630	+92
Logements construits entre 2006 et 2016 (Données SITADEL)		44	

		Besoins engendrés (nbre de logements)
RENOUVELLEMENT (A)	Total des logements en 2007 + logements construits 2007/2017 - Total des logements 2017	-48
VARIATION (B)	Evolution résidences secondaires (2007/2017) + évolution logements vacants (2007/2017)	125
DESSERREMENT (C)	(Population 2007 / nbr pers par logement 2017) - nbr résidence principales 2017	84
POINT MORT	A + B + C	161
EFFET DEMOGRAPHIQUE	Point mort - logements construits	117

Renouvellement (A) : C'est la vie du parc en dehors de la construction neuve. Il permet de déterminer le nombre de logements renouvelés.

Sur Laruns : => entre 2007 et 2017 le renouvellement a engendré un gain de 48 logements,

Variation (B) : il s'agit de déterminer le poids des résidences secondaires et de la vacance sur la période considérée (diminution ou renforcement).

Sur Laruns : => entre 2007 et 2017 un renforcement de la vacance et des résidences secondaires de 125 logements,

Desserrement (C) : il s'agit de déterminer le besoin en résidences principales à créer afin de prendre en compte l'évolution du nombre de personnes par ménage. En effet, si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants.

Sur Laruns : => *entre 2007 et 2017 un desserrement lié à la baisse du taux d'occupation qui génère un besoin de 84 logements,*

Point mort (A + B + C) : il s'agit de déterminer le besoin en logement permettant le maintien théorique de l'effectif de population. Le point mort est le seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal sur la période considérée.

Sur Laruns : => *entre 2007 et 2017 le maintien théorique de l'effectif de population nécessitait la création de 161 logements.*

Effet démographique : il s'agit de déterminer la consommation de logements due uniquement à l'augmentation de la population. Il est donc égal à la différence entre le point mort et le nombre de nouveaux logements construits. Sur la commune on assiste à un recul démographique.

Sur Laruns : => *entre 2007 et 2017 la création de 44 nouveaux logements n'a pas suffi à absorber le point mort et laisse un déficit de 117 logements.*

Enfin, cette modification correspond aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Laruns. En effet, dans son 2ème axe, le PADD de Laruns s'est fixé « un objectif de développement démographique et de modérer la consommation foncière à horizon 2026, et de conforter la structure de l'urbanisation. » La dent creuse que représente le site n'induit pas de nouvelle consommation foncière en dehors du tissu urbain. Son comblement permettra d'accueillir de nouveaux habitants de manière permanente, plus particulièrement des jeunes ménages et d'offrir une diversité de typologie de logements.

Concernant la partie hôtelière, la commune souhaite laisser la possibilité d'implantation d'un hôtel type 4 étoiles d'une capacité de 50 à 70 chambres avec toutes les exigences réglementaires qui s'y imposent en termes d'accès, de voirie, d'équipements, de stationnement, etc. **Ce projet est prioritaire pour la commune puisqu'il revêt un intérêt économique et touristique essentiel pour le territoire** qui souffre d'un déficit d'accueil hôtelier, notamment de haut de gamme de type 4 étoiles qui viendra solliciter les investisseurs. Le développement de cette offre touristique permettra de répondre à des demandes aussi bien estivales qu'hivernales.

Ce projet répond aux orientations du 3ème axe du PADD qui vise à : « Développer et renforcer l'économie locale basée principalement sur l'exploitation des ressources naturelles ». Pour ce faire, la municipalité envisage notamment de :

- « Renforcer Laruns en tant que pôle de services et de commerces rural,
- Engager un renouveau du thermalisme,
- Poursuivre une synergie d'activités touristiques sur un vaste territoire transfrontalier,
- Soutenir et conforter le tourisme d'été et d'hiver. »

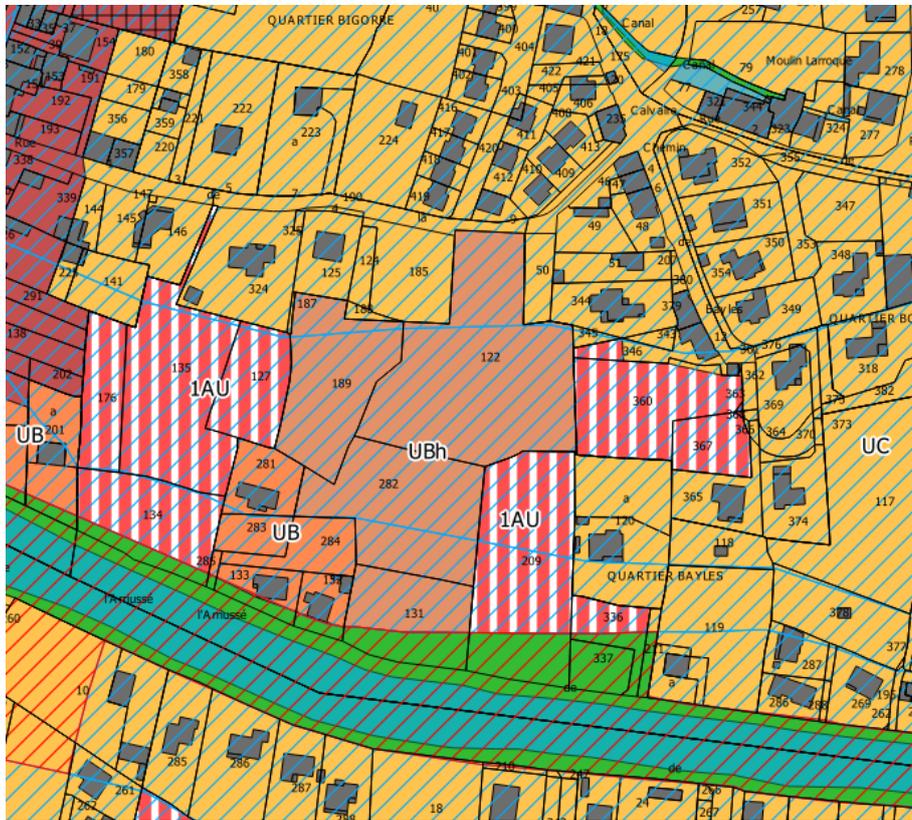
Avec une situation à quelques mètres du bourg historique de Laruns, le projet hôtelier permettra de renforcer la fréquentation des commerces, services et équipements du centre de Laruns. Le tourisme est un pilier de l'économie de Laruns qui participe au fonctionnement de l'ensemble des activités de la commune.

Ce projet contribuera aussi à engager le renouveau du thermalisme avec la solidification de l'offre liée à ce domaine d'activité. En effet, un hôtel type 4 étoiles permettra aux curistes et autres touristes d'avoir un lieu de séjour près des centres thermaux, des activités ludiques et des lieux de

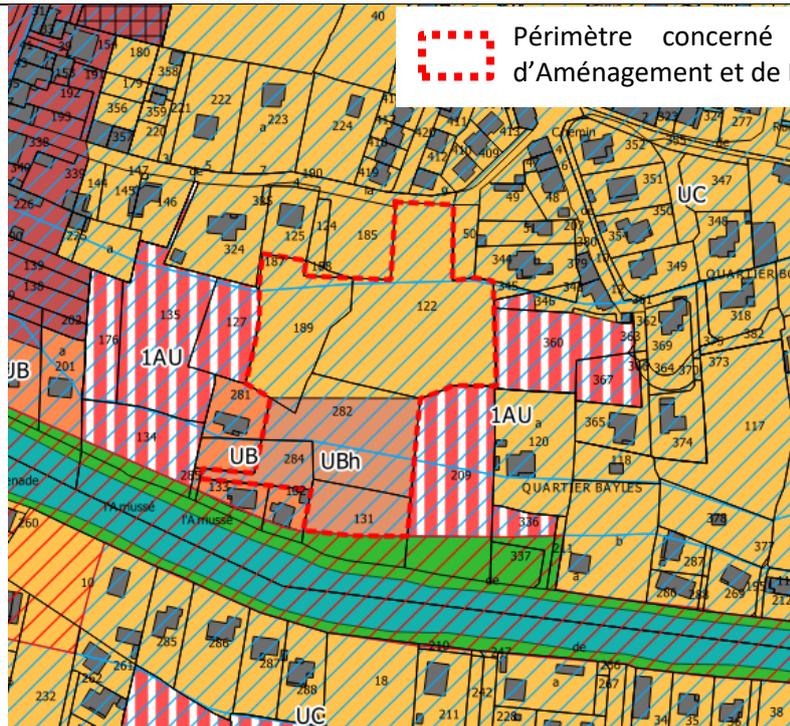
restauration. Ce projet hôtelier permettra aussi à la commune de soutenir son objectif de devenir un pôle touristique transfrontalier en améliorant les capacités d'hébergement.

Les pièces du PLU modifiées par l'objet :

Extrait du règlement graphique avant la modification :

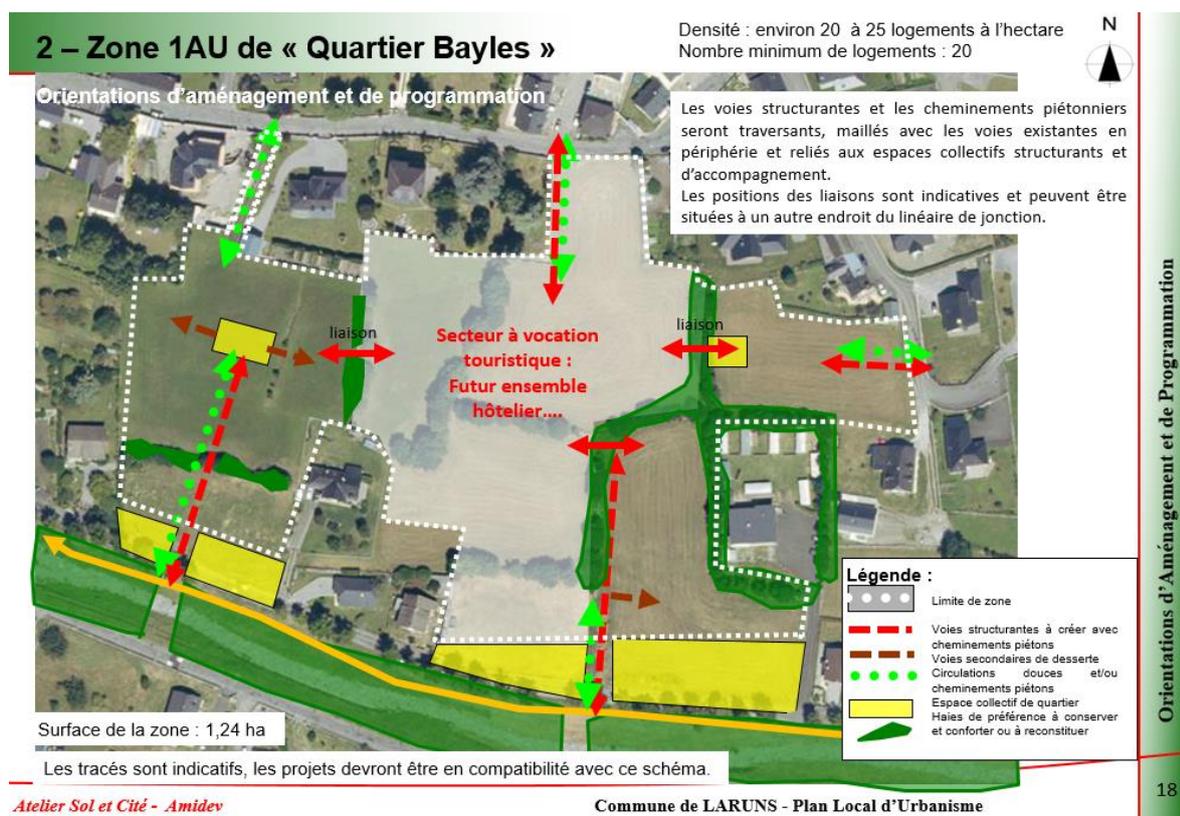


Extrait du règlement graphique après la modification :

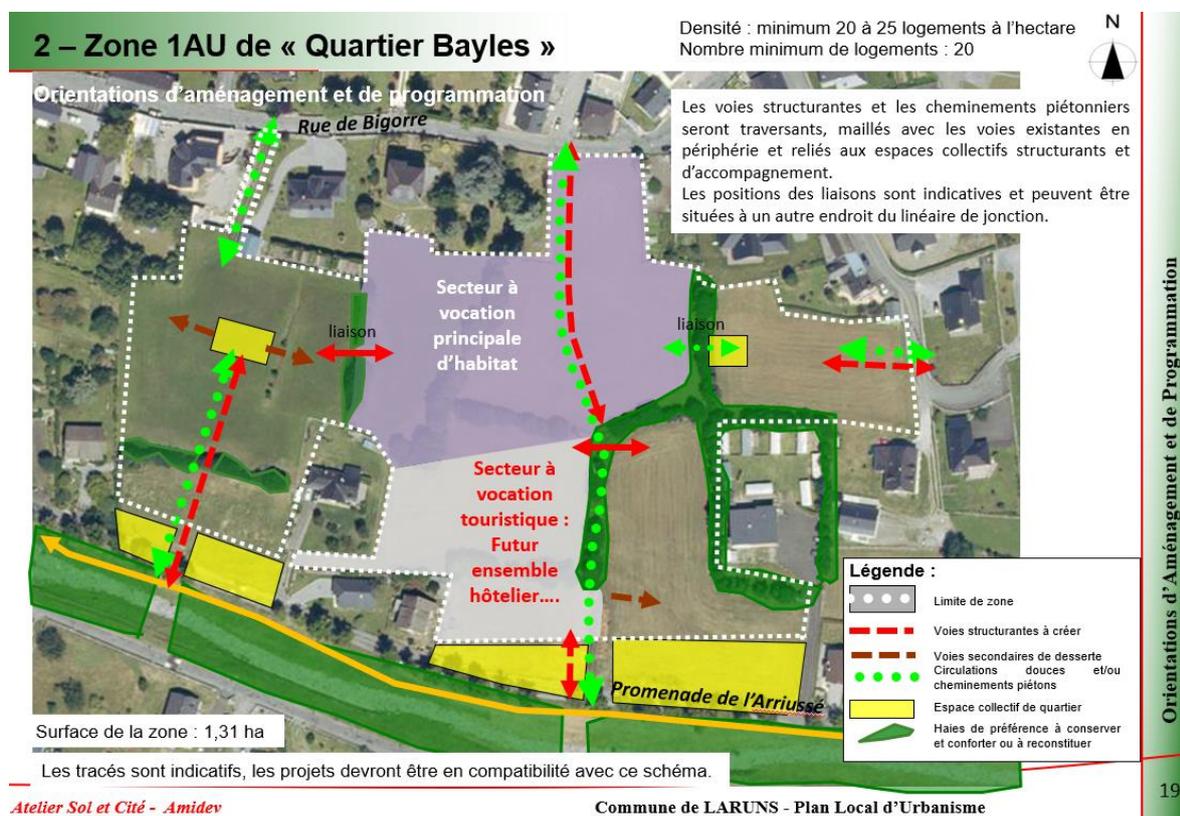


 Périmètre concerné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation avant la modification :



Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation après la modification :



4.4 Adapter les conditions d'aménagement de parcelles des quartiers de Gabas, Gerp, Hourque et Miegebat, classées en zones UC et UD en vue de satisfaire aux dispositions de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme relatif à la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages aux abords de la RD 934.

Une étude a été réalisée sur la commune de Laruns en vue d'adapter les conditions d'aménagement de parcelles situées quartiers de Gabas, Gerp et Hourque et aux abords de la route départementale n°934.

En effet, l'article L.111-6 du code de l'urbanisme restreint la constructibilité aux abords des grands axes routiers dont la RD 934. En ce sens, une étude a été réalisée, conformément à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme, dans l'optique de fixer des règles d'implantation par rapport à la RD 934 plus souples que celles prévues par le PLU en vigueur et prises en application des dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

Cette étude L.111-8 a ainsi été réalisée dans l'objectif de réévaluer les possibilités d'urbanisation le long de la RD934 dans des secteurs classés en zone urbaine du PLU en vigueur.

L'objet de la modification consiste ici à intégrer tous les changements apportés par l'étude L.111-8 et rendus nécessaires pour permettre l'évolution des conditions d'aménagement le long de la RD 934 dans les quartiers de Gabas, Gerp et Hourque. L'étude L.111-8 complète est annexée à la présente modification du PLU.

La prise en compte de l'étude L.111-8 entraîne l'adaptation de plusieurs pièces du PLU en vigueur. Cette étude devra également compléter les annexes du dossier de PLU en vigueur.

Les pièces du PLU modifiées par l'objet :

- **Le règlement écrit**

- a) *Article 2 relatif aux conditions particulières concernant certaines destinations ou sous-destinations des constructions (partie A – destination des constructions, usages des sols et natures d'activité)*

Extrait du règlement écrit avant la modification :

(...)

Sont autorisées dans les zones UA, UAa, UB, UC :

- Les constructions et aménagements à vocation d'habitat permanent ou saisonnier, d'activité hôtelière, d'activités commerciales et artisanales, d'équipements publics, de bureaux et de services ainsi que leurs annexes, à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain,
- les aménagements, réfections et mise aux normes de bâtiments agricoles existants,

Extrait du règlement écrit après la modification :

(...)

Sont autorisées dans les zones UA, UAa, UB, UC :

- Les constructions et aménagements à vocation d'habitat permanent ou saisonnier, d'activité hôtelière, d'activités commerciales et artisanales, d'équipements publics, de bureaux et de services ainsi que leurs annexes, à condition qu'elles s'intègrent dans le tissu urbain, **sauf dispositions contraires indiquées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation**
- les aménagements, réfections et mise aux normes de bâtiments agricoles existants,

- b) Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (partie B- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / article 1 concernant la volumétrie et l'implantation des constructions)

Extrait du règlement écrit avant la modification :

(...)

En zone UC, UD, par rapport à la R.D. 934 hors espaces urbanisés :

- 35 m minimum par rapport à l'axe de la voie, pour les constructions à usage d'habitation,
- 25 m minimum par rapport à l'axe de la voie, pour les constructions destinées à un autre usage.

Extrait du règlement écrit après la modification :

(...)

En zone UC, UD, par rapport à la R.D. 934 hors espaces urbanisés :

- 35 m minimum par rapport à l'axe de la voie, pour les constructions à usage d'habitation **sauf dispositions contraires indiquées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation**
- 25 m minimum par rapport à l'axe de la voie, pour les constructions destinées à un autre usage **sauf dispositions contraires indiquées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation**

- c) Dispositions relatives à la hauteur des constructions (partie B- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / article 1 concernant la volumétrie et l'implantation des constructions)

Extrait du règlement écrit avant la modification :

(...)

Dans les zones UAa, UB, UBh, UC, UD :

- La hauteur d'une construction ne peut excéder 4 niveaux superposés au-dessus du sol existant + combles (R+ 2 + combles).

Extrait du règlement écrit après la modification :

(...)

Dans les zones UAa, UB, UBh, UC, UD :

- La hauteur d'une construction ne peut excéder 4 niveaux superposés au-dessus du sol existant + combles (R+ 2 + combles) **sauf dispositions contraires indiquées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation**

- d) Dispositions relatives aux clôtures (partie B- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / article 2 concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions)

Extrait du règlement écrit avant la modification :

(...)

Dans les zones UC, UD :

L'aspect et les matériaux de clôture seront en harmonie avec le bâti environnant et conformes au règlement du PPRN.

Dans les zones UD, elles seront de préférence végétalisées.

(...)

Dans les zones UC, UD :

L'aspect et les matériaux de clôture seront en harmonie avec le bâti environnant et conformes au règlement du PPRN.

Dans les zones UD, elles seront de préférence végétalisées **sauf dispositions contraires indiquées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation**

• **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Quatre nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation sont ajoutées au dossier.

a) *Une OAP thématique pour favoriser les déplacements doux en périphérie du bourg*

Favoriser les déplacements doux en périphérie du bourg

La commune de Laruns dispose de terrains constructibles en entrée et sortie du bourg ancien traditionnel. Ces terrains sont situés à proximité de la route départementale 934 classée voie à grande circulation.

La volonté de la commune est de favoriser l'accessibilité à ces secteurs pour les modes de déplacement doux et de les connecter ainsi aux trottoirs et cheminements doux existants menant vers le centre bourg. Ces aménagements permettront d'apporter un caractère urbain à ces terrains.

Pour cela il s'agit de :

- créer des traversées piétonnes sécurisées
- aménager des cheminements doux
- prolonger l'éclairage public existant



LEGENDE :

- Cheminements doux et trottoirs existants
- Cheminements doux et trottoirs à créer
- Traversées piétonnes à aménager
- ... Eclairage public à prolonger
- Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation

Les tracés sont indicatifs, les projets devront être compatibles avec ce schéma

b) Une OAP pour le quartier de Hourque

5 - Le quartier UC de Hourque

Orientations d'aménagement et de programmation

Surface délimitée par les périmètres : 0,51 ha avec 0,12 ha pour le périmètre sud et 0,39 ha pour le périmètre nord

- **Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité :**
 - Périmètre nord à vocation principale d'habitat permanent
 - Périmètre sud destiné à l'implantation d'activités (commerciales, artisanales...), d'équipements publics, de bureaux et de services et/ou d'habitat permanent
- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**
 - recul par rapport à la RD 934 selon tracé indiqué au présent schéma
- **Hauteur maximale des constructions projetées :**
 - 11 m au faitage ou à l'acrotère par rapport au point le plus bas du terrain naturel de manière à préserver les vues existantes sur le grand paysage

LEGENDE :	
	Périmètres concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation
	Haies végétales à planter avec minimum 5 essences locales non invasives mélangées
	Emprise inconstructible dédiée à la gestion paysagée de eaux pluviales et à la gestion de l'assainissement non collectif dans la partie sud : - pour les constructions à vocation d'habitat permanent - pour les constructions à vocation d'activités, d'équipements publics, de bureaux et de services
	Végétation existante à préserver
	Cheminements doux et traversées piétonnes existants
	Cheminements doux et traversées piétonnes à créer
	Limites inconstructibles : - pour les constructions à vocation d'habitat permanent
	- pour les constructions à vocation d'activités, d'équipements publics, de bureaux et de services
	Principe d'accès unique sécurisé à chaque périmètre. Les voiries internes, si elles existent devront être accompagnées à minima d'un trottoir



Les tracés sont indicatifs, les projets devront être compatibles avec ce schéma

c) Une OAP pour le quartier de Gerp

5 - Le quartier UC de Gerp

Orientations d'aménagement et de programmation

Surface délimitée par les périmètres : 0,98 ha avec 0,18 ha pour le périmètre ouest, 0,37 ha pour le périmètre central et 0,43 ha pour le périmètre est

- **Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité :**
 - périmètres ouest et centre à vocation principale d'habitat permanent
 - périmètre est à vocation d'habitat permanent et / ou d'activités touristiques
- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**
 - recul de 10m inconstructible par rapport à l'axe de la RD 934
- **Hauteur maximale des constructions projetées :**
 - 11 m au faitage ou à l'acrotère par rapport au point le plus bas du terrain naturel de manière à préserver les vues existantes sur le grand paysage

Les tracés sont indicatifs, les projets devront être compatibles avec ce schéma

	Périmètres concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation		Limite des 10m inconstructibles
	Haies végétales et arbres remarquables à préserver		Cheminement doux existant le long de la RD 934 avec éclairage public à prolonger jusqu'à la traversée du gave
	Murets existants à préserver et à restaurer - l'accès existant au sous-secteur Ouest pourra être élargi - un percement pourra être réalisé en partie centrale du sous-secteur Est		Cheminement piéton ou trottoir à créer
	Bande inconstructible dédiée à des plantations paysagées (haies mélangées composées d'essences locales) et à la gestion des eaux pluviales. Les plantations et les aménagements ne devront pas masquer la visibilité dans le virage de la route départementale. Seules les clôtures en grillage sont autorisées sur l'emprise de cette bande		Traversées piétonnes à aménager, de type plateaux surélevés ou avec revêtement de sol différenciés par rapport à la chaussée
	Espace inconstructible dédié à la préservation des plantations existantes		Principe d'accès unique sécurisé permettant le retournement des véhicules, la desserte des lots, et traité qualitativement en petit espace public de proximité
	Secteur d'implantation possible d'activités touristiques		Principe d'accès sécurisés au nombre de 2 maximum permettant la desserte des lots ainsi que le retournement des véhicules traités en petits espaces publics de proximité. Ces deux accès pourront être reliés entre eux de manière à offrir un bouclage automobile sur le secteur.



d) Une OAP pour le quartier de Gabas

5 - Le quartier UD de Gabas

Orientations d'aménagement et de programmation

Surface délimitée par le périmètre : 1,06 ha

- **Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité :**
 - vocation principale d'habitat permanent
- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**
 - recul de 15m inconstructible par rapport à l'axe de la RD 934
- **Hauteur maximale des constructions projetées :**
 - 11 m au faitage ou à l'acrotère par rapport au point le plus bas du terrain naturel de manière à préserver les vues existantes sur le grand paysage

LEGENDE :	
	Périmètre concerné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation
	Haie végétale et arbres remarquables à préserver
	Bande inconstructible de 10m avec boisements existants à préserver en limite du périmètre
	Espace inconstructible dédié à la gestion des eaux pluviales et à des aménagements paysagers
	Cheminement doux à aménager le long de la RD 934
	Limite des 15m inconstructibles
	Principe d'accès unique sécurisé au secteur : accès existant élargi et réaménagé
	Petit espace commun permettant le retournement des véhicules et traité qualitativement en petit espace public de proximité
	Panneaux d'entrée et de sortie de hameau déplacés



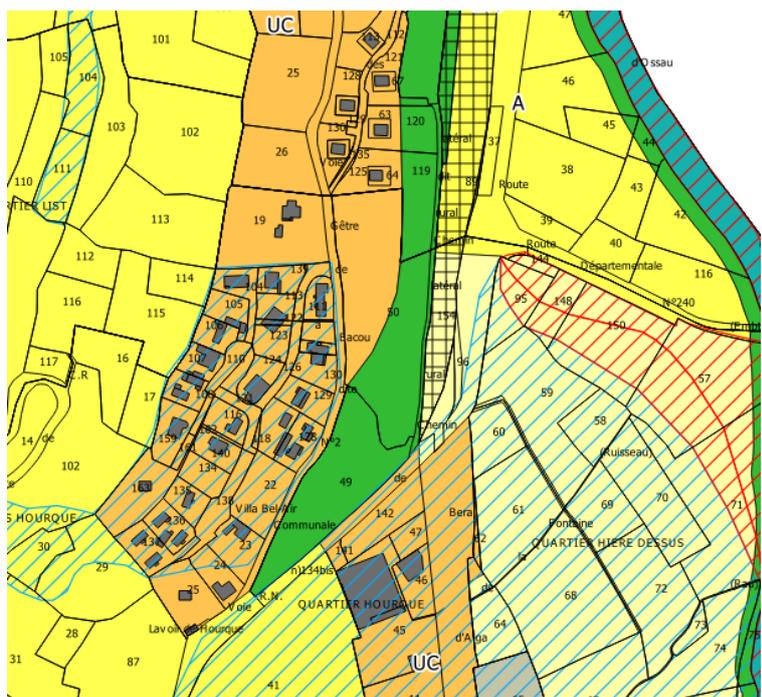
Les tracés sont indicatifs, les projets devront être compatibles avec ce schéma

- **Le règlement graphique**

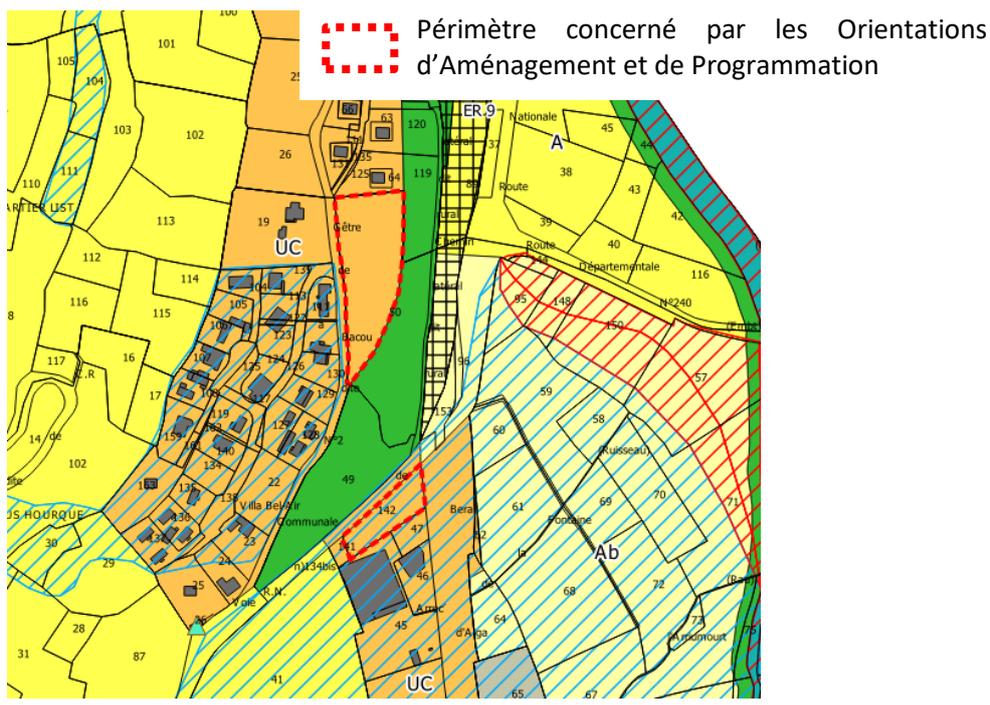
Les périmètres où s'appliquent une Orientation d'Aménagement et de Programmation en zone U ont été délimités sur le règlement graphique

a) *Quartier Hourque*

Extrait du règlement graphique avant la modification :

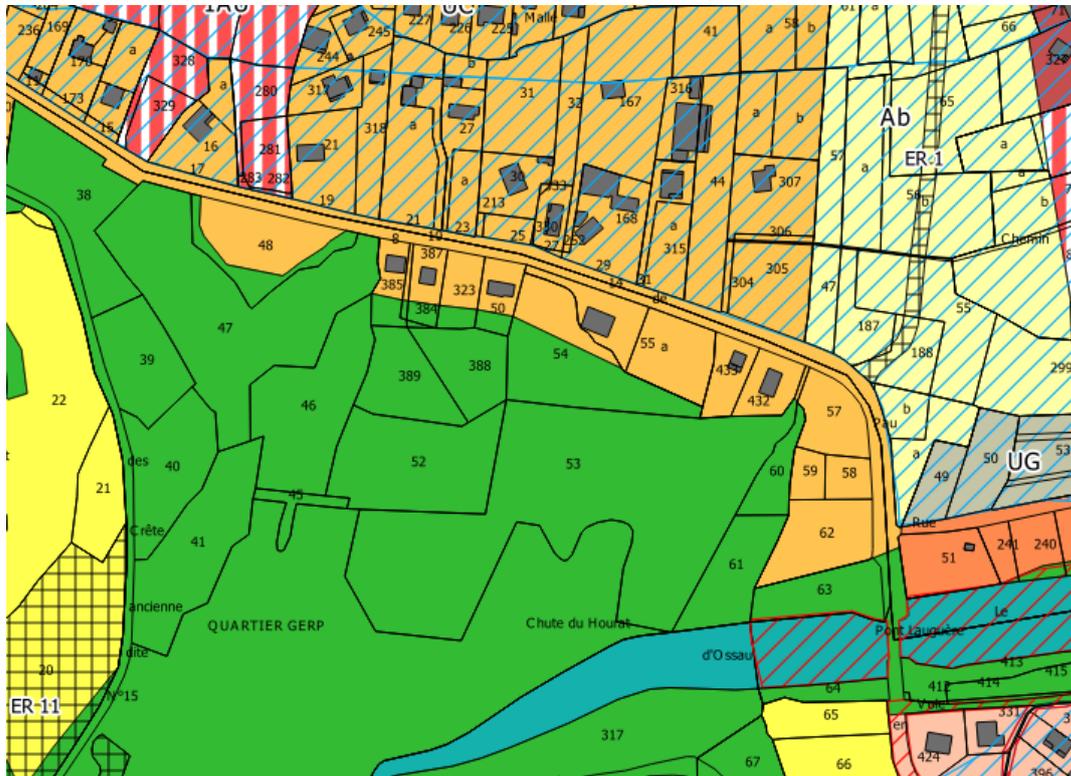


Extrait du règlement graphique après la modification :

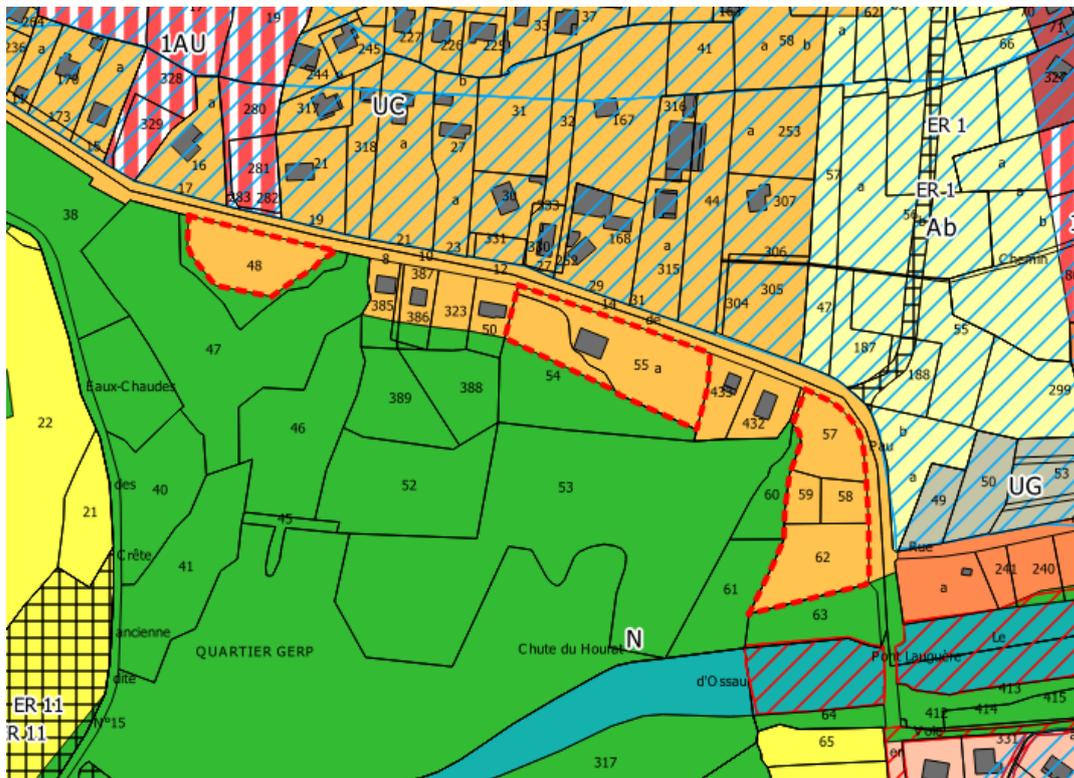


b) Quartier Gerp

Extrait du règlement graphique avant la modification :

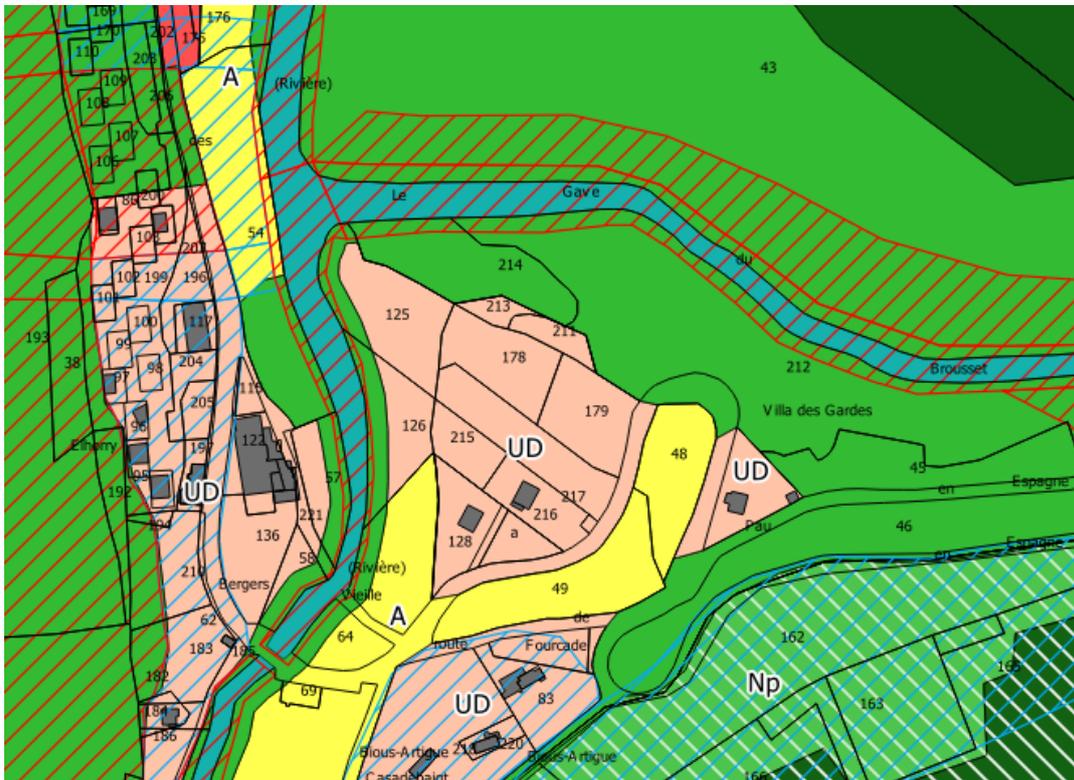


Extrait du règlement graphique après la modification :

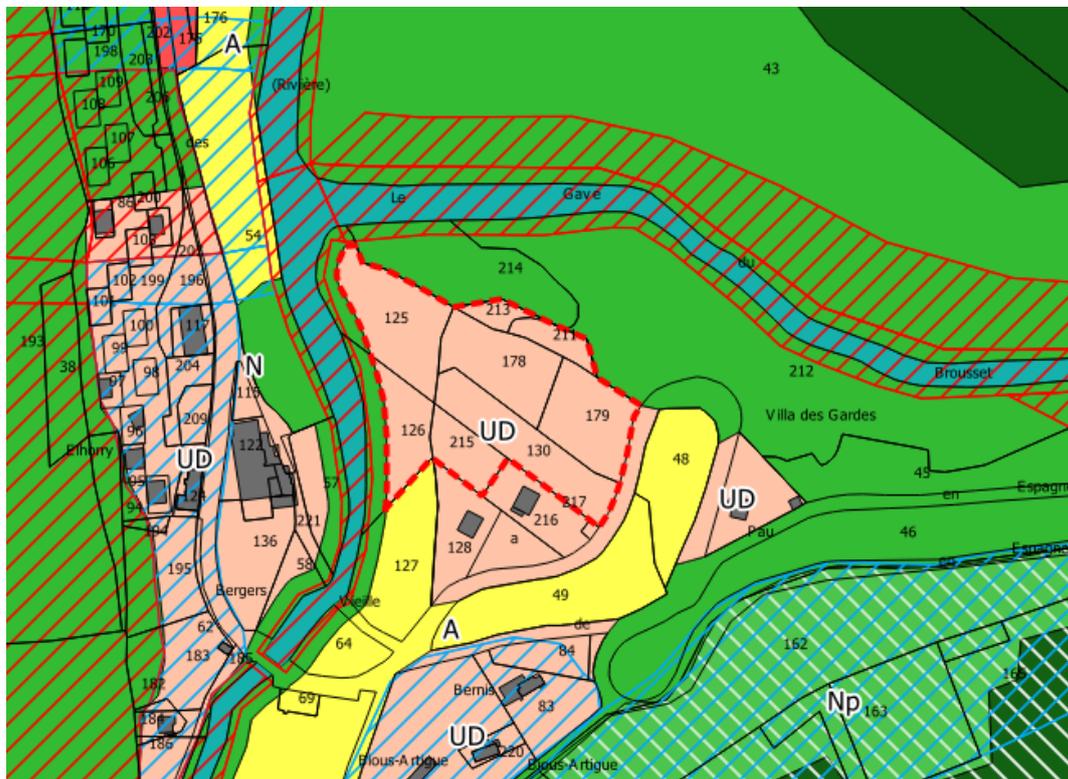


c) Quartier Gabas

Extrait du règlement graphique avant la modification :



Extrait du règlement graphique après la modification :



- **Les Annexes du PLU**

Une annexe 5.12 est ajoutée au dossier de PLU pour intégrer l'étude Amendement Dupont.

Extrait de la liste des annexes du PLU avant la modification :

5 - ANNEXES

- 5.1 - ANNEXES SANITAIRES
 - 5.1.1 : ASSAINISSEMENT (EAUX USEES ET PLUVIAL)
 - 5.1.2 : RESEAU D'EAU POTABLE ET BORNE INCENDIE
 - 5.1.3 : TRAITEMENT DES DECHETS
- 5.2 - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE
- 5.3 - CHARTE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DES PYRENEES BEARNAISES
- 5.4 - PARC NATIONAL DES PYRENEES
- 5.5 - RISQUES
- 5.6 - ARRETE PREFECTORAL DE LUTTE CONTRE LES TERMITES
- 5.7 - ARRETE PREFECTORAL DELIMITANT LA ZONE A RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB
- 5.8- SITES ARCHEOLOGIQUES
- 5.9 - CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES DE TRANSPORT
- 5.10- PERIMETRES DE PROTECTION AGRICOLE
- 5.11- DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Extrait de la liste des annexes du PLU après la modification :

5 - ANNEXES

- 5.1 - ANNEXES SANITAIRES
 - 5.1.1 : ASSAINISSEMENT (EAUX USEES ET PLUVIAL)
 - 5.1.2 : RESEAU D'EAU POTABLE ET BORNE INCENDIE
 - 5.1.3 : TRAITEMENT DES DECHETS
- 5.2 - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE
- 5.3 - CHARTE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE DES PYRENEES BEARNAISES
- 5.4 - PARC NATIONAL DES PYRENEES
- 5.5 - RISQUES
- 5.6 - ARRETE PREFECTORAL DE LUTTE CONTRE LES TERMITES
- 5.7 - ARRETE PREFECTORAL DELIMITANT LA ZONE A RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB
- 5.8- SITES ARCHEOLOGIQUES
- 5.9 - CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES DE TRANSPORT
- 5.10- PERIMETRES DE PROTECTION AGRICOLE
- 5.11- DROIT DE PREEMPTION URBAIN
- 5.12- **ETUDE AMENDEMENT DUPONT**

4.5 Rendre possible dans les zones 1AU dites de Barou, de Pon, de Bayles et de Gerp Nord, la réalisation de constructions en dehors d'opérations d'aménagement d'ensemble compte tenu de la fragmentation de la propriété foncière dans ces zones. Ce changement conduit aussi à modifier, le cas échéant, les autres dispositions règlementaires ou les orientations d'aménagement et de programmation relatives aux zones 1AU, pour que les nouvelles modalités d'aménagement continuent de satisfaire aux orientations du PADD

L'urbanisation des zones 1AU est encadrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces dernières définissent l'esprit de l'aménagement d'un secteur, c'est-à-dire ce qui est indispensable à la réalisation d'un projet (création de voies, d'espace collectif, de cheminements, etc.

Ces OAP sont complétées par le règlement écrit du PLU en vigueur qui encadre les conditions d'aménagement des zones 1AU et stipule que : *« Les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles sont réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, compatibles avec les schémas d'orientation figurant dans la rubrique « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent PLU, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux »*

Cette règle dans le PLU en vigueur suppose que la réalisation de constructions au sein des zones 1AU ne peut s'effectuer que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. La commune est confrontée à des difficultés d'application de cette règle en raison de la fragmentation importante de la propriété foncière dans les zones 1AU. L'écriture de cette règle a pour conséquence de bloquer les projets de construction dans les zones 1AU et ainsi de figer le développement urbain et l'accueil de population à Laruns.

Dans l'optique de faciliter l'urbanisation des zones 1AU, la municipalité souhaite une évolution du règlement écrit telle que stipulée dans l'article R.151-20 du Code l'Urbanisme afférant aux zones à urbaniser :

Article R151-20 du Code de l'urbanisme : *« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Cette modification du règlement écrit de la zone 1AU permet de donner une alternative par rapport au PLU en vigueur puisque les constructions seront désormais autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Cet ajustement permettra de faciliter l'urbanisation de ces secteurs opportuns pour le développement de la commune et ainsi d'accueillir de nouveaux habitants conformément aux objectifs du PADD.

En outre, cet objet de la modification concerne également l'adaptation des OAP ou des autres dispositions réglementaires pour satisfaire aux modalités d'aménagement souhaitées par la collectivité.

En ce sens, l'OAP de la zone 1AU de Barou est modifiée. Cette OAP prévoyait la création d'une centralité de quartier dans l'optique notamment de permettre la réalisation d'un équipement public.

De nombreux espaces communs ont été portés sur le schéma d'aménagement de la zone 1AU du Barou dans l'optique de permettre divers aménagements pour le bien commun des futurs habitants du quartier : espace de récupération des ordures ménagères, espace de stationnement, espaces collectifs de quartiers permettant aux habitants de se rencontrer et de renforcer le lien social.

La réalisation d'un équipement public n'étant plus à l'ordre du jour dans la zone 1AU du Barou, la centralité de quartier est donc supprimée pour ne pas générer de doublons avec les différents espaces collectifs prévus au sein de la zone.

Les pièces du PLU modifiées par l'objet :

Extrait du règlement écrit avant la modification :

ZONES 1AU – 2AUr

A) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

1. Interdiction de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions :

(...)

1. Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions :

Dans les zones 1AU :

- Les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles sont réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, compatibles avec les schémas d'orientation figurant dans la rubrique « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent PLU, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux,

Extrait du règlement écrit après la modification :

ZONES 1AU – 2AUr

A) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

1. Interdiction de certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions :

(...)

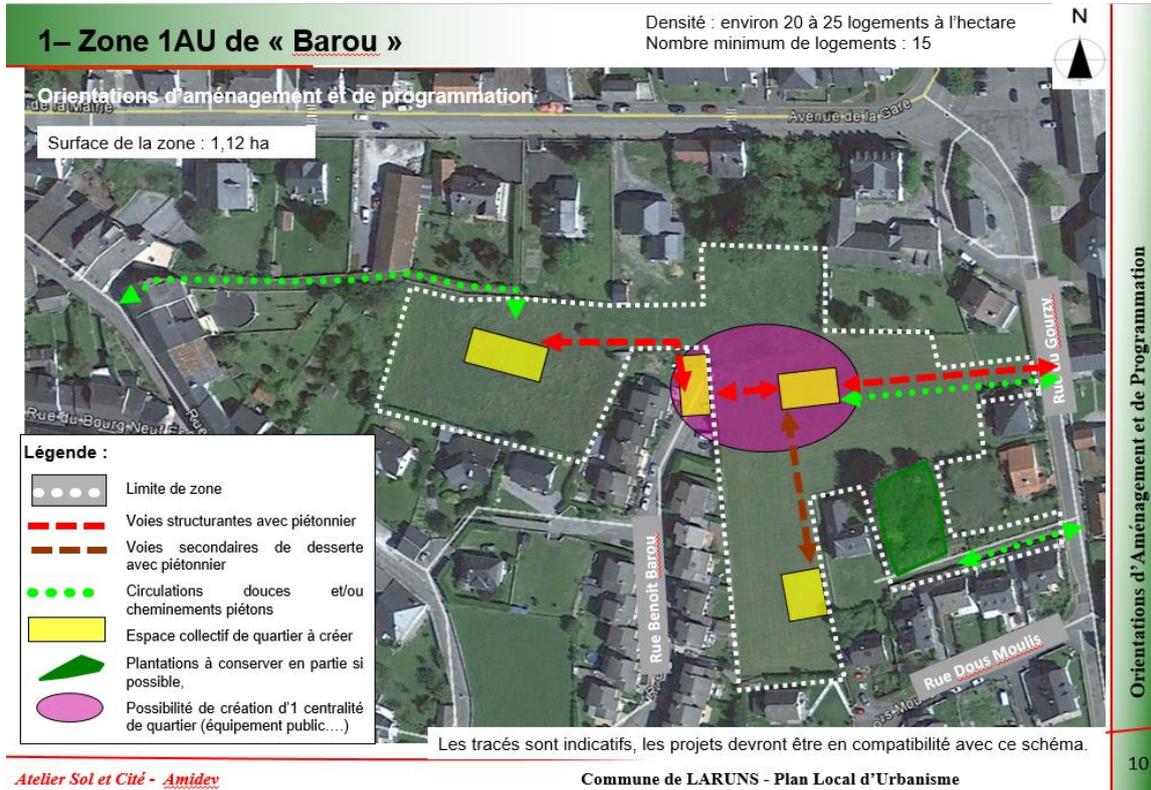
2. Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions :

Dans les zones 1AU :

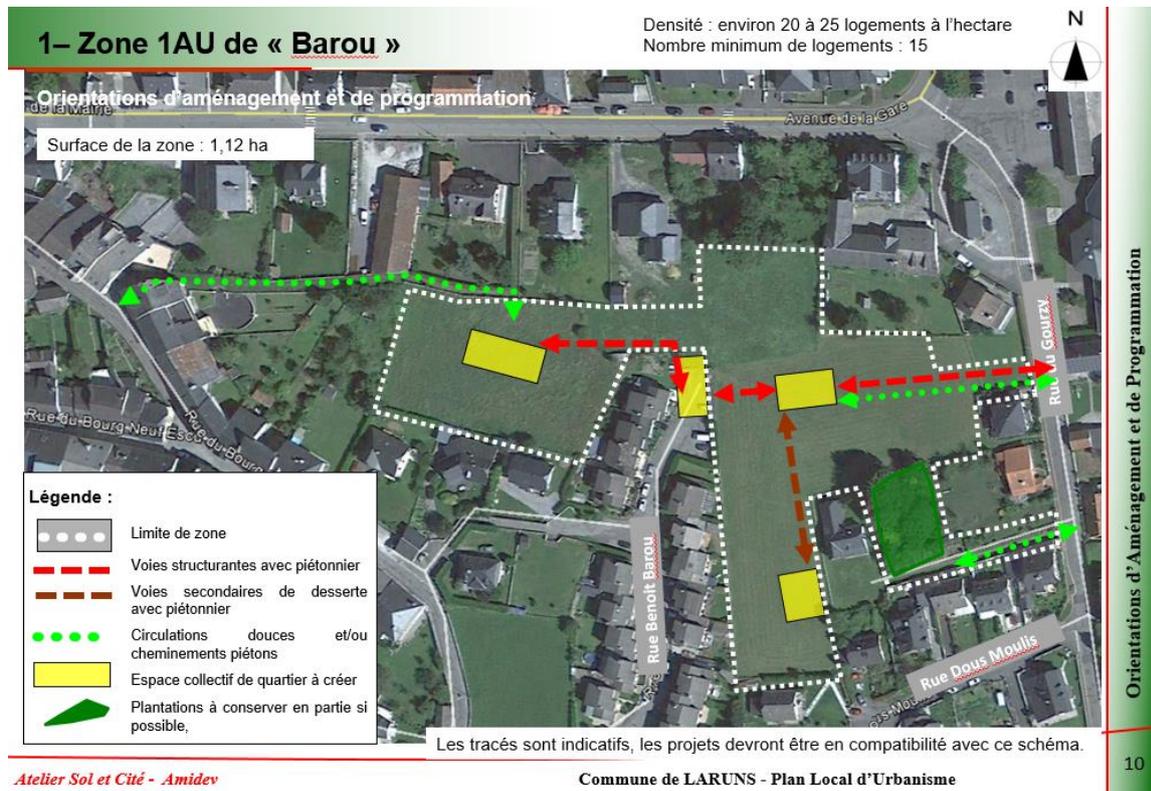
- Les occupations et utilisations du sol ~~ne~~ sont autorisées **soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les que si elles sont réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, compatibles avec les schémas d'orientation figurant dans**

~~la rubrique~~ « Orientations d'Aménagement et de Programmation » et le cas échéant, le règlement, ~~du présent PLU, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.~~

Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation avant la modification :



Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation après la modification :



4.6 Revoir le règlement de la zone UA qui impose une implantation des annexes en limite de voie ou à l'alignement des façades. Cette règle peut être pénalisante pour l'intérêt architectural d'une rue, notamment sur les petites annexes de moins de 20 m² (du type abri de jardin, etc...)

La municipalité souhaite revoir le règlement pour l'implantation des annexes de moins de 20m² dans les zones UA (correspondant aux centres-bourgs historiques), UAa (correspondant aux hameaux historiques) et UAt (correspond à la station thermale des eaux chaudes).

Dans le PLU en vigueur, le règlement écrit prévoit que les annexes en limite de voie dans ces zones soient implantées pour les zones UA et UAt :

- « soit en limite de voie privées existantes ou à créer ou à l'alignement des emprises publiques,
- soit à l'alignement des façades existantes ».

Et pour les zones UAa, de façon similaire, avec comme possibilité supplémentaire d'être implantée : « avec un retrait identique aux retraits déjà existants sur le hameau ».

Ces prescriptions s'avèrent pénalisantes pour l'intérêt architectural des rues, notamment quand il s'agit de petites annexes de moins de 20m², comme des abris de jardin. En effet, ce type d'annexes présente généralement des matériaux et des procédés de constructions qui n'ont aucun lien avec l'architecture traditionnelle et peuvent ainsi dénoter dans le paysage bâti, surtout dans le centre historique en front de rue et à proximité du village.

De ce fait, la commune souhaite modifier la règle dans les zones UA, UAa et UAt pour que les annexes, dont la superficie est inférieure à 20 m², puissent se construire plus librement sur l'unité foncière.

Les pièces du PLU modifiées par l'objet :

Extrait du règlement écrit avant la modification :

B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En zones UA et UAt :

a-Toute construction ou installation, balcons et débords de toit non compris, doit être édifiée :

- soit en limite des voies privées existantes ou à créer ou à l'alignement des emprises publiques,
- soit à l'alignement des façades existantes.

En zones UAa :

a-Toute construction ou installation, balcons et débords de toit non compris, doit être édifiée :

- soit en limite des voies privées existantes ou à créer ou à l'alignement des emprises publiques,

- soit à l'alignement des façades existantes,
- soit avec un retrait identique aux retraits déjà existants sur le hameau.

Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie constitue l'alignement.

b- Des implantations différentes peuvent toutefois être acceptées ou imposées :

- si elle permet la sauvegarde de plantations,
- si la configuration de la parcelle à l'alignement ne permet la réalisation d'un bâtiment adapté aux besoins (cas des parcelles étroites notamment), ou s'il existe un bâtiment déjà à l'alignement,
- pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- lorsqu'un terrain est concerné par deux voies, l'alignement retenu pourra être indifféremment l'un ou l'autre,
- pour l'extension et l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, ni ne diminuent le retrait existant,
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en faible retrait, le même retrait que celui de la construction existante pourra être appliqué,
- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

Pour ces implantations différentes, la construction d'un mur avec portail couvert, marquant l'alignement pourra être demandé.

Extrait du règlement écrit après la modification :

B) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En zones UA et UA_t :

a-Toute construction ou installation, balcons et débords de toit non compris, doit être édifiée :

- soit en limite des voies privées existantes ou à créer ou à l'alignement des emprises publiques,
- soit à l'alignement des façades existantes.

Les annexes dont la surface plancher, ou l'emprise au sol s'il n'y a pas de surface de plancher, est inférieure à 20m², ne sont pas règlementées.

En zones UA_a :

a-Toute construction ou installation, balcons et débords de toit non compris, doit être édifiée :

- soit en limite des voies privées existantes ou à créer ou à l'alignement des emprises publiques,
- soit à l'alignement des façades existantes,
- soit avec un retrait identique aux retraits déjà existants sur le hameau.

Les annexes dont la surface plancher, ou l'emprise au sol s'il n'y a pas de surface de plancher, est inférieure à 20m², ne sont pas règlementées.

Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique, la limite effective de la voie constitue l'alignement.

b- Des implantations différentes peuvent toutefois être acceptées ou imposées :

- si elle permet la sauvegarde de plantations,
- si la configuration de la parcelle à l'alignement ne permet la réalisation d'un bâtiment adapté aux besoins (cas des parcelles étroites notamment), ou s'il existe un bâtiment déjà à l'alignement,
- pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- lorsqu'un terrain est concerné par deux voies, l'alignement retenu pourra être indifféremment l'un ou l'autre,
- pour l'extension et l'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, ni ne diminuent le retrait existant,
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en faible retrait, le même retrait que celui de la construction existante pourra être appliqué,
- Dans les secteurs touchés par le périmètre de protection des Monuments Historiques, suivant la configuration particulière du tissu bâti ou des lieux, et conformément à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

Pour ces implantations différentes, la construction d'un mur avec portail couvert, marquant l'alignement pourra être demandé. »

Cette notice complète et fait partie intégrante du rapport de présentation du PLU.