

# Communauté d'Agglomération Pays Basque

## Révision du PLU de Larressore

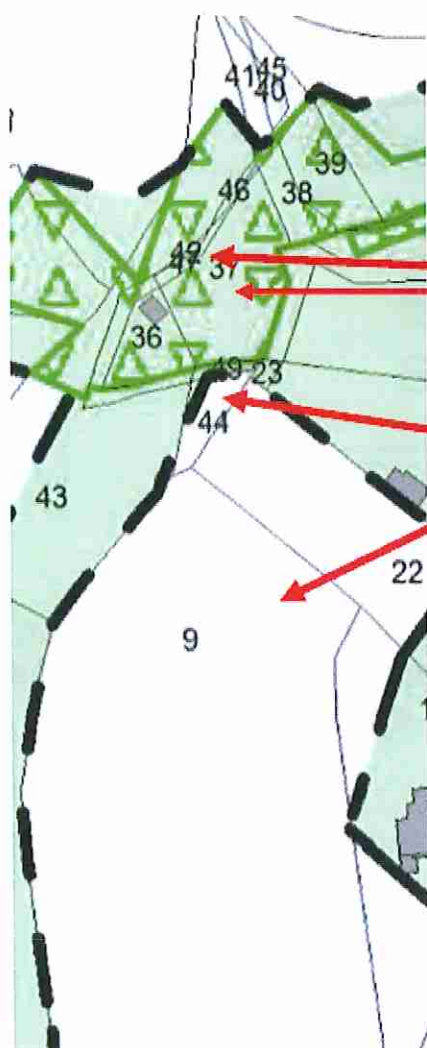


**Mémoire établi par la Communauté d'Agglomération Pays Basque,  
avec le concours de la commune de Larressore, sur le Procès-  
Verbal du Commissaire Enquêteur du 26 octobre 2018**

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, veuillez trouver ci-dessous les observations émises par la Communauté d'Agglomération au PV du 26 octobre 2018 établi dans le cadre de l'enquête publique de la révision du PLU de Larressore du 17 septembre au 20 octobre 2018. Le document reprend chaque paragraphe du PV accompagné des observations de la Commission.

### Observations des pétitionnaires

#### 1. Harriet Joseph



Mr Harriet Joseph demande le reclassement de toutes ses parcelles :

- sur le projet de PLU classée en N en zone constructible :

AN 37, 42, 47 et 49

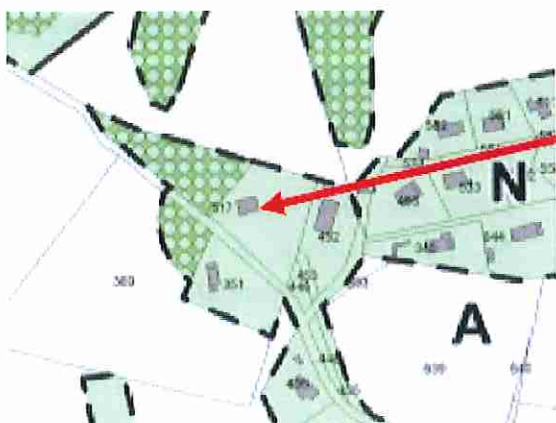
- sur le projet de PLU classée en A en zone constructible :

AN 44

AS9 (23 680 m<sup>2</sup>)

**Observation :** la demande ne peut aboutir, les parcelles sont éloignées du bourg et des quartiers identifiés au sein de la commune et classés en tant que STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité Limitées).

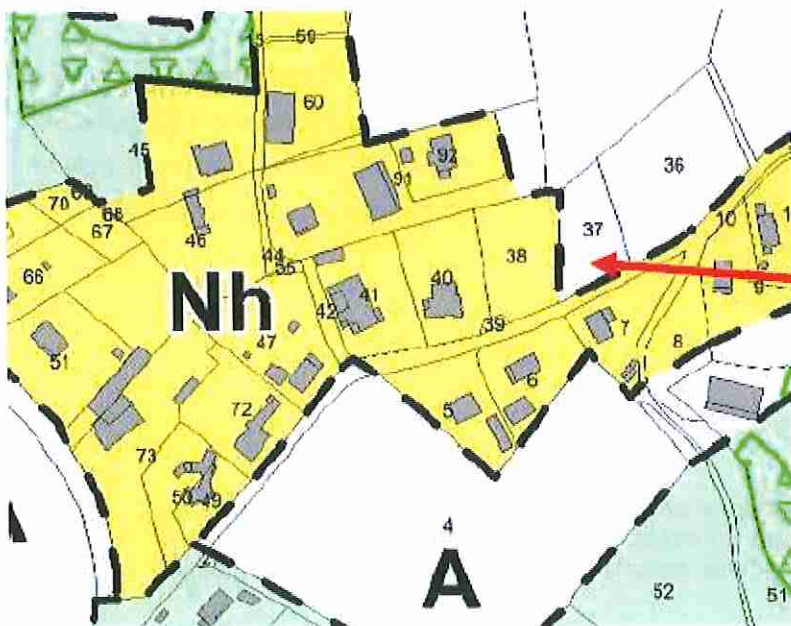
## 2. Lopez Françoise et Michel



Mme et Mr Lopez demandent que leur parcelle A517 (sur le projet de PLU classée en N) le reclassement en zone constructible. Cette parcelle faisant partie d'un groupe d'habitats et a été achetée constructible.

Observation : le quartier en question n'a pas été identifié comme STECAL notamment du fait de l'absence de dent creuse, il est donc classé en N. Cependant, les extensions des habitations et les annexes sont autorisées en N, selon certaines conditions de densité et d'éloignement (cf. règlement du PLU).

## 3. Pocorena Henriette

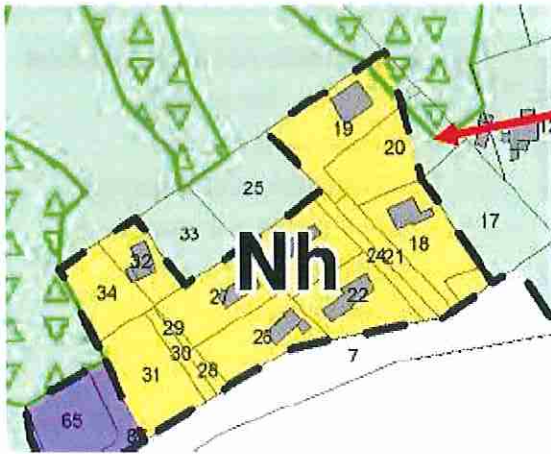


Mme Pocorena Henriette demande que la parcelle AS 37 (sur le projet de PLU classée en A) soit reclassée en zone constructible. Elle est venue pendant la 1<sup>ère</sup> permanence et a laissé un courrier écrit de sa fille justifiant cette demande : cette parcelle se trouve en limite immédiate d'un ensemble de maisons, que l'agriculture "y est actuellement très limitée".

Observation : la parcelle 37 est située en extension d'un STECAL, il est donc classé en A. Seules les dents creuses des quartiers sont rendus constructibles dans les zones Nh (STECAL), aucune extension de quartier n'a été actée. Il faut noter que la parcelle 38 fait l'objet d'un Permis de Construire qui a été délivré.



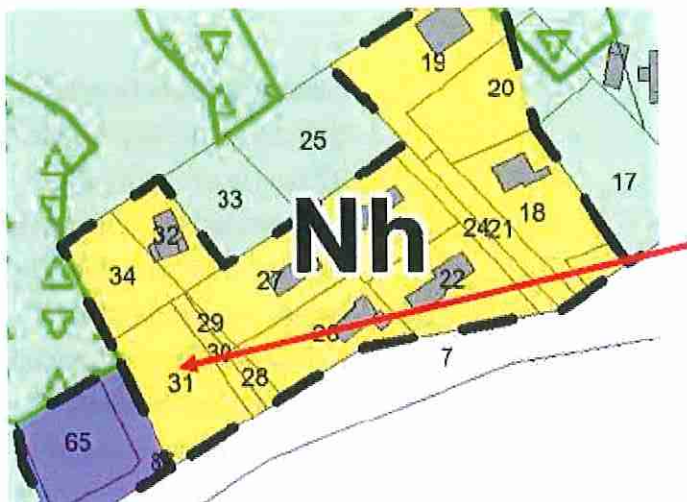
#### 4. Perrez Christine



Mme Perrez demande confirmation que sa parcelle ZA20, classée dans le projet de PLU en Nh, sera bien constructible (ne l'était pas dans l'ancien PLU, classée en N). Cette parcelle a été viabilisée en même temps que leur parcelle ZA19.

**Observation :** une partie de la parcelle 20 est bien constructible car classée en Nh, il s'agit d'une dent creuse dans un STECAL.

#### 5. Ustaritz Stéphanie



Mme Ustaritz Stéphanie aimerait construire 2 lots sur sa parcelle ZA 31, classée dans le projet de PLU en Nh (anciennement classée N).

**Observation :** la parcelle 31 est classée constructible (zone Nh), il s'agit d'une dent creuse en limite de la zone d'activités. La zone Nh est soumise à une emprise au sol maximale de 20% : le nombre de lots dépend donc de cette emprise au sol, ainsi que des règles d'implantation imposées par le règlement du PLU.

## 6. Nicolas Etcheverria

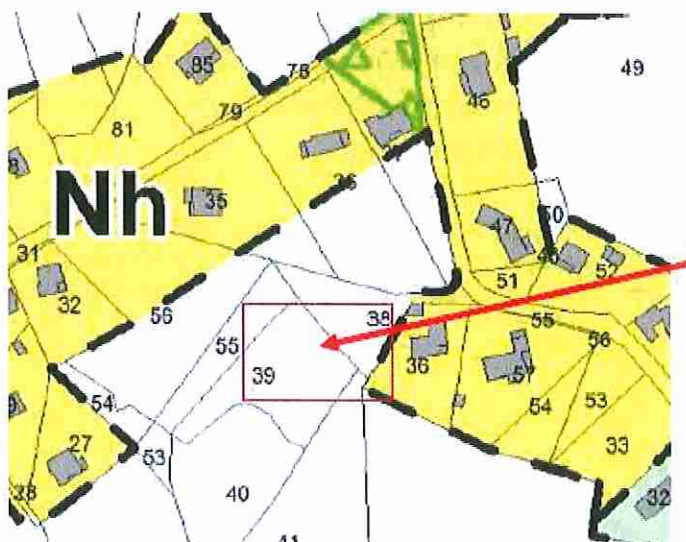
Mr Nicolas Etcheverria est venu se renseigner pendant la 1<sup>o</sup> permanence.

Un complément d'information a été demandé par mail ce même jour :

- sur le délai d'instruction?
- si le rapport d'enquête est rendu public?

Observation : les élus planifient une approbation du PLU pour début 2019. Le rapport du commissaire enquêteur est rendu public, il s'agit d'une obligation réglementaire.

## 7. Hayet Marie-Hélène



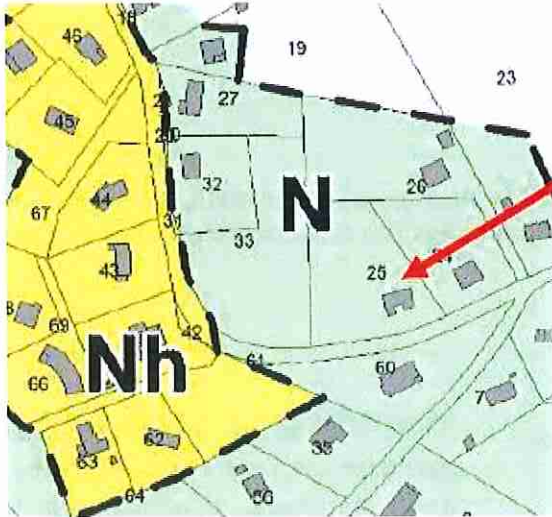
Mme Hayet demande à ce qu'une partie de ses 2 parcelles AR38 et AR39, classées en A, deviennent constructibles.

Elle demande 1 500 m<sup>2</sup> sur les 4 000 m<sup>2</sup> pour construire une habitation.

Elle précise que la route qui dessert la parcelle AR36 lui appartient et fait partie de sa parcelle AR38. Elle a reçu ces parcelles en héritage et voudrait les léguer à ses enfants.

Observation : les 2 parcelles AR38 et AR39 sont éloignées du bourg et en extension d'un STECAL, elles sont donc classées en zone A.

## 8. Lordon Magali



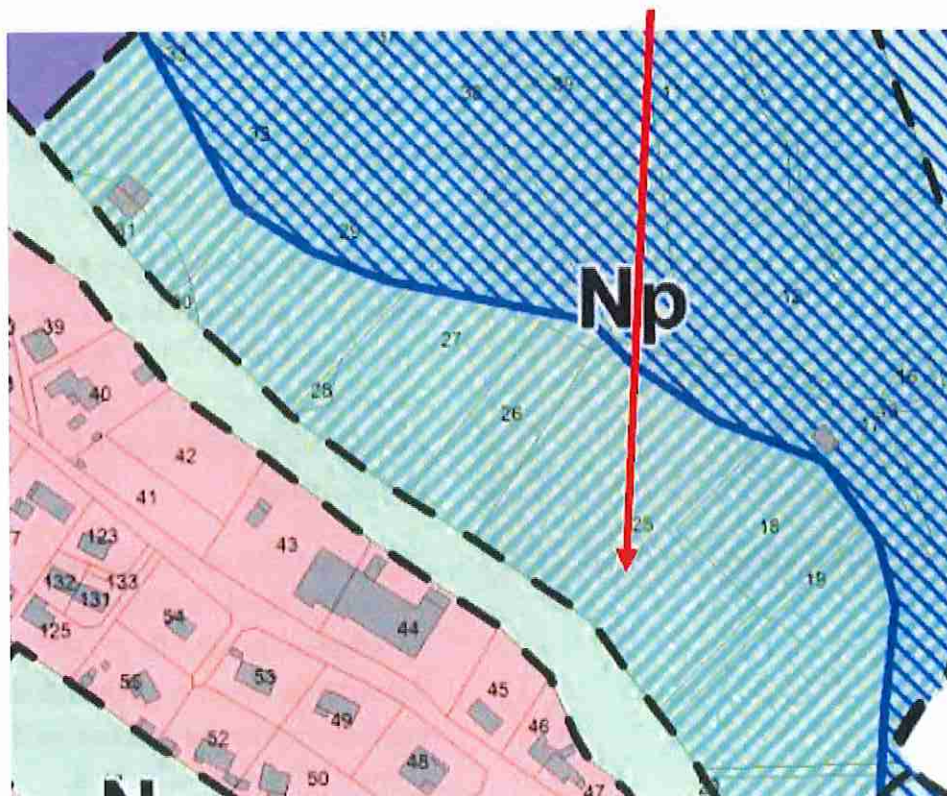
Mme Magali Lordon a déposé un courrier à la mairie le 24 septembre 2018 et est revenue déposer une requête dans le registre lors de la 2<sup>e</sup> permanence. Dans son courrier elle s'étonne de ne pas avoir été prévenue du reclassement de sa parcelle? Elle demande qu'elles sont ses possibilités de construction ou d'extension sur cette parcelle? Sur le registre, elle demande le reclassement de sa parcelle AW 25 (classée en N) en zone constructible, et précise "comme précédemment".

**Observation :** le plan de zonage a été présenté et exposé à la population lors d'une réunion publique à Larressore le 6 décembre 2016. La parcelle 25 est classée en zone N, où les annexes et les extensions des habitations sont autorisées selon certaines conditions (cf. règlement).



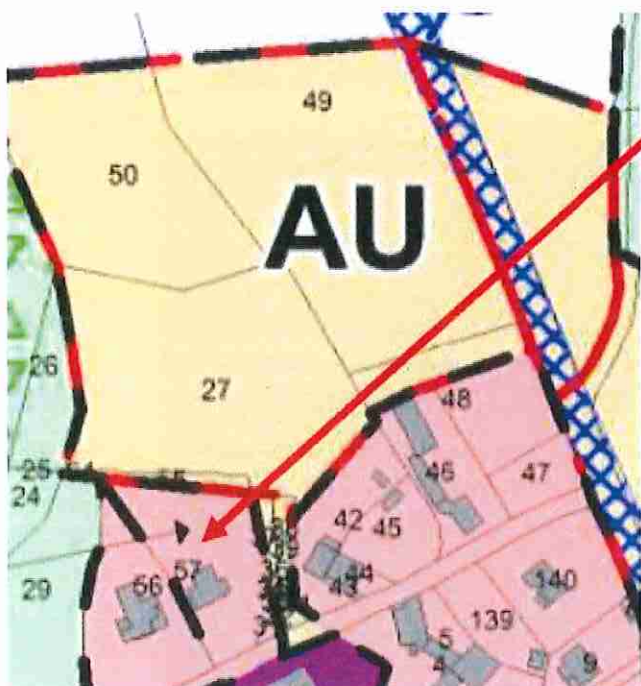
## 9. Ipharaguerre Jean-François, Régine

Mme, Mr Ipharaguerre demandent à ce que leur parcelle AE 25, classée en Np puisse être reclassée en Uy (artisanale). Leur parcelle se trouve en contrebas de la départementale, de l'autre côté se trouve la zone UBa. Si cette demande ne pouvait aboutir, ils voudraient savoir si un exploitant horticole pouvait s'installer en zone Np avec une zone de vente ouverte au public.



**Observation :** la parcelle 25 ne peut être classée en zone artisanale car elle est située en zone inondable et dans le périmètre de protection du captage Errepira.

## 10. Tatuca Louis



Mr Tatuca Louis, aimerait savoir suite au reclassement de sa parcelle AB 57 en UBa et à la nouvelle zone AU au-dessus de son terrain :

- Si le chemin d'accès privé le long de sa parcelle (côté parcelle 42) est susceptible d'être agrandi?

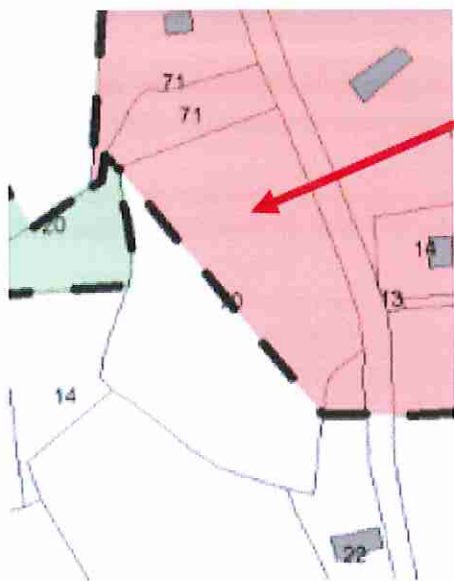
- Serait-il possible de transformer ce chemin en espace vert et créer une autre route côté D20 de manière à éviter les nuisances aux abords des maisons lors du passage des voitures par ce chemin.

- Il souhaiterait vendre une partie de sa parcelle nord (1 000 m<sup>2</sup>), limitrophe à la parcelle 27. Pour cela, il demande si ce serait possible de créer une sortie sur la route qu'il a demandé de créer ci-dessus.

**Observation :** les conditions d'accès aux parcelles sont analysées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme (PC, PA, DP). Il n'est pas prévu d'imposer de transformer ce chemin en espace vert car il est nécessaire à l'accès aux parcelles, notamment afin de proposer un maillage viaire de l'ensemble de la zone AU. L'OAP relative à la zone impose un double accès, par la route départementale et par ce chemin d'accès. Ce double accès vise à assurer un maillage cohérent de l'ensemble de la zone et éviter les raquettes de retournement qui ne constituent pas la meilleure solution technique ni paysagère.



### 11. Irosbehere Bernadette



Mme Irosbehere demande le reclassement de la partie sud de sa parcelle AW70 en constructible. En effet, seule la partie nord est classée en Ubc, où il y a un trou qui ne permet pas de construction, contrairement à la partie sud de la parcelle qui est classée en zone agricole.

**Observation :** les élus estiment que la constructibilité accordée à la parcelle AW70 est suffisante pour l'implantation d'un ou deux lots.

## 12. Iribaren Gratien

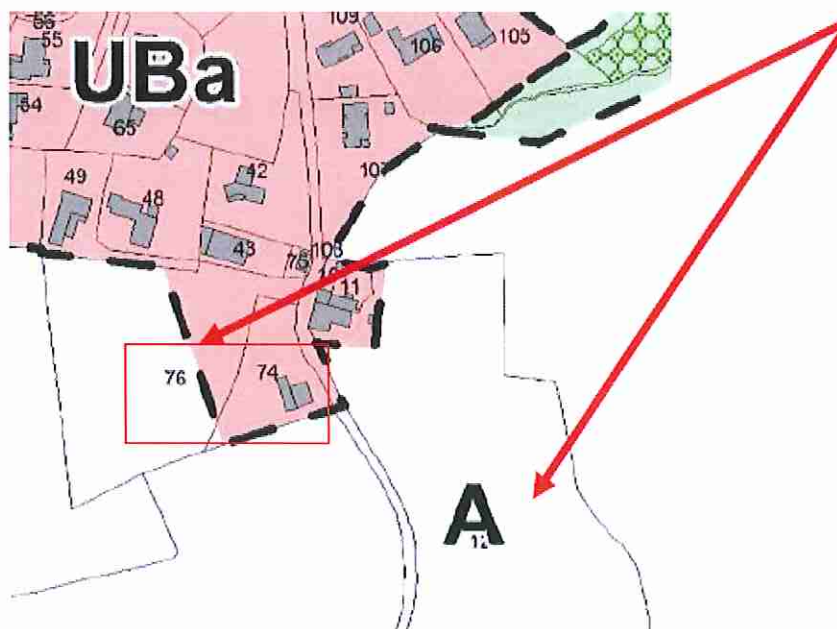
Mr Iribarren Gratien demande de transférer sa zone constructible de la parcelle AM74 et AM76, sur la parcelle AN12.

Il explique qu'il a déjà effectué cette demande par courrier auprès de la Mairie de Larressore en date du 15 décembre 2016, ils veulent conserver la vocation agricole des parcelles AM74 et AM76 avec son hangar déjà existant (dépôt de matériel, tracteurs...).

*"Nous avons obtenu en janvier 2008 un certificat d'urbanisme pour la construction de deux habitations. La construction de ces deux habitations familiales se ferait sur une partie adjacente à la maison Aguerria, sur la parcelle AN12 (voir plans ci-joints).*

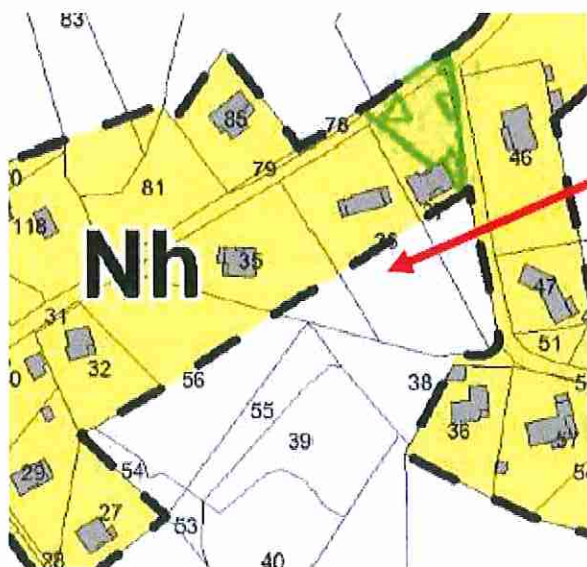
*La demande de transfert est également motivée, d'une part, pour une rationalisation des déplacements inter-membres de la famille Aguerria, d'habitation à habitation, sans avoir à traverser constamment la route sur laquelle la circulation s'est intensifiée ces dernières années, et d'autre part, pour en faciliter les entrées et sorties.*

*De plus la construction des deux habitations sur la même parcelle que la maison existante faciliterait la connexion au réseau d'assainissement public déjà présent à proximité de la maison Aguerria."*



**Observation :** la délimitation actuelle de la zone a été faite au regard des conditions d'accès et de la topographie des lieux, tout en gardant l'objectif de limiter la consommation d'espace agricole. Le zonage est donc jugé optimum et sera conservé.

### 13. Martine Truffart



Mme Truffart et Mr Courville ont envoyé un courrier postal daté du 02/10/18. Ils demandent "la modification de zonage de leur parcelle AR36 a et b en extension constructible".

La partie Nord est déjà constructible, apparemment leur demande par courrier est que la totalité de leur parcelle passe en Nh pour être en totalité constructible.

**Observation :** il s'agit d'un STECAL pour lequel seules les dents creuses sont rendues constructibles. Le fond des parcelles ne constituent pas des dents creuses et sont donc classés en A.

### 14. Lamerens Jean-Michel

Un mail de Mr le Maire a été adressé au commissaire enquêteur le 13/10/2018 spécifiant

*" suite à la constatation de quelques erreurs et imprécisions matérielles, la Commune de Larressore voudrait soumettre la possibilité d'effectuer quelques modifications au règlement proposé :*

- *Interdire les commerces de gros dans l'article 1 en zone d'habitat ;*
- *Modifier la rédaction article 1 zones A avec la répétition « équipements collectifs »*
- *Supprimer les contraintes d'extension des habitations en Nh alors que les nouveaux bâtiments d'habitation sont autorisés.*
- *Supprimer en zone UY à l'article 1, la possibilité de constructions à destination d'habitation."*

**Observation :** les élus sont d'accord avec ces modifications mineures du règlement écrit du PLU.



## 15. Lamerens Jean-Michel

Un courrier de Mr le Maire daté du 20 octobre 2018 a été adressé au commissaire enquêteur et rajouté au registre d'enquête

Madame la Commissaire Enquêtrice,

Un projet de cheminement doux entre Larressore et la gare SNCF de Halsou-Larressore est à l'étude par le Département 64.

Dans ce cadre, nous venons d'apprendre qu'un projet de prolongement du cheminement piéton cyclable entre le centre bourg de Larressore et la gare d'Halsou est envisagé.

Sur la partie comprise entre la place de la Mairie et l'abri bus proche de la RD 932, cet aménagement multimodal est programmé par la Commune de Larressore et le Département 64 sur du terrain communal.

Pour la partie RD 932 - Pont d'Halsou, un emplacement de 4 m à partir du bord de chaussée de la RD 650 est nécessaire pour la réalisation de cet aménagement multimodal.

Nous sollicitons, lors de la révision actuelle du PLU, la mise en place de cet emplacement réservé le long de la RD 650 entre la RD 932 et le pont d'Halsou selon le plan ci-joint.

Vous remerciant pour l'étude de notre dossier, je vous prie d'agréer, Madame la Commissaire Enquêtrice, l'expression de mes salutations les plus distinguées.

Le Maire,



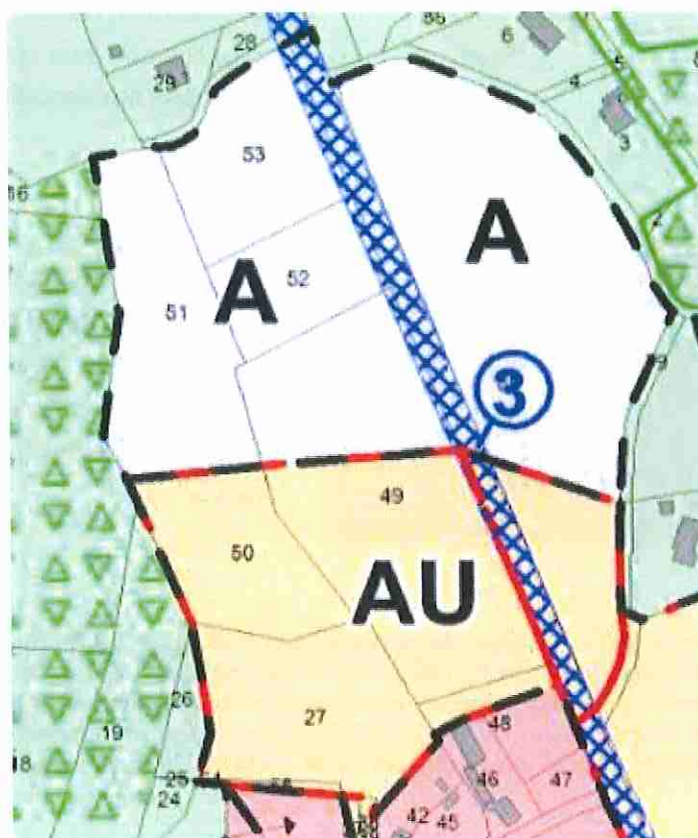
LAMERENS Jean Michel.

**Observation : les élus proposent la création d'un emplacement réservé supplémentaire le long de la RD650 pour permettre l'aménagement de ce cheminement doux. La création de cheminement doux est parfaitement compatible avec les orientations du PADD.**

## 16. Nicole Maningue de Chanaud

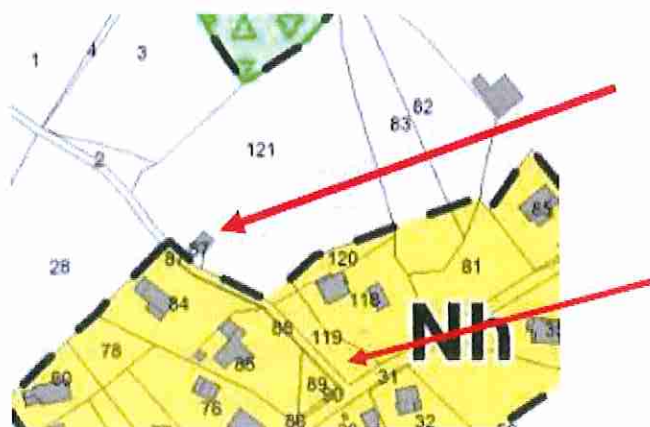
Mme Nicole Maningue de Chanaud et Raphaël Linossier, co-gérants SCI Cortambert ont envoyé un courrier postal avec A/R daté du 16/10/18.

Ils indiquent que "seules les parcelles AB 0050, AB 0049 et AC001 seraient mises partiellement en zone constructible, soit environ 15 à 16 000 m<sup>2</sup>. Dans ce périmètre, il reste encore 20 000 m<sup>2</sup> (AB 51, 52, 53 AC80) qui auparavant étaient, pour une grande partie, mis en "zone à urbaniser" et qui semblent écartés du projet d'urbanisation. La mise en constructibilité de ces parcelles donnerait, nous semble-t-il, un schéma plus cohérent au projet, remplaçant le centre bourg au centre du village. Point de vue partagé par l'étude faite en 2016 par la société Artelia qui démontrait que ces parcelles sont au centre de l'harmonisation de l'habitat du village. Ces parcelles, déclarées en ZU en 2013, constituent un lien incontournable entre le centre bourg et le quartier Halzougaraya".

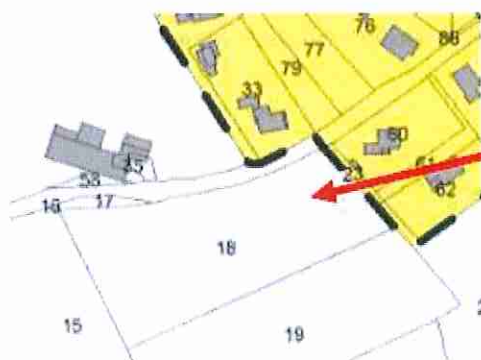


**Observation :** les zones AU proposées répondent aux besoins démographiques de la commune pour les 10 années à venir et à la nécessité de limiter la consommation d'espace. L'extension de la zone AU vers le Nord n'est donc pas retenue.

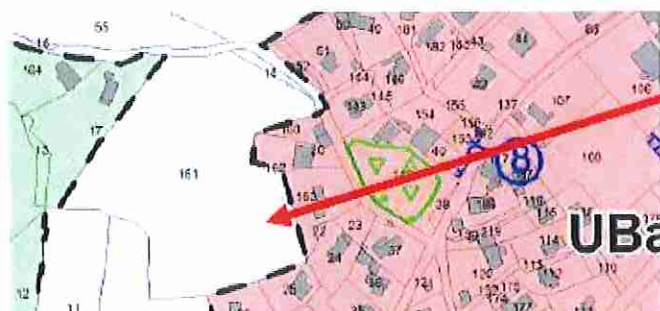
## 17. Mme, Mr Etchegarray



Mme, Mr Etchegarray demandent le reclassement en Nh d'une partie de la parcelle A0121, actuellement classée en A (2 000 m<sup>2</sup>) comprenant le bâtiment existant pour le réhabiliter. En effet, cette parcelle est limitrophe de leur parcelle A0119, classée en Nh. Ils précisent que cette parcelle (A0 119) est toute en longueur et sa configuration est limitée.



Ils demandent également qu'une partie de la parcelle A018 (actuellement classée A) devienne constructible, considérant qu'elle constitue une dent creuse, limitrophe aux parcelles 33, 60, 61 et 62.

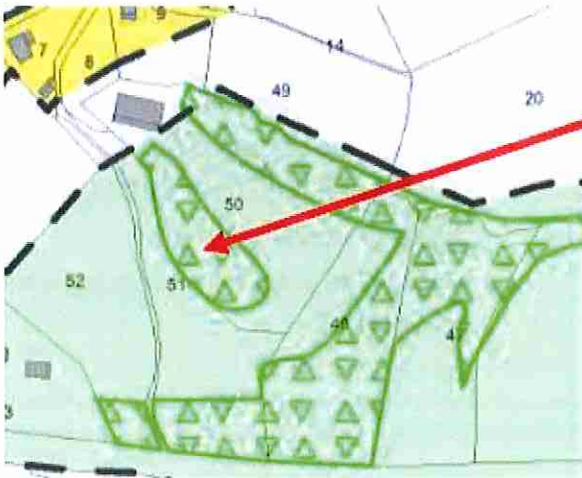


Enfin, ils demandent de rendre constructible une partie de la parcelle AB161, actuellement classée A, limitrophe à la parcelle 160, classée en Uba et formant une dent creuse.

**Observation :** la présence d'une bordure sur la parcelle 121 n'est pas suffisante à classer cette parcelle en zone constructible, la route formant une limite nette à la zone constructible et la parcelle 121 est une grande parcelle agricole que les élus souhaitent maintenir en l'état. La parcelle A018 est située en extension d'une zone Nh, elle est donc classée en A. L'extension de la zone UBa sur la parcelle AB161 n'est pas retenue, il s'agit de terres agricoles de grandes superficies.



### 18. Sabarots Mathieu



Mr Sabarots signale une erreur sur le plan de zonage : l'espace boisée présent sur la partie ouest de sa parcelle AR50 n'existe pas et se trouve en réalité sur la parcelle 51.

Il demande que sa parcelle aujourd'hui classée N sur le projet de révision, devienne agricole en totalité, sachant qu'une partie de sa parcelle où se trouve son bâtiment est déjà classée en A. Il ne comprend pas pourquoi toute sa parcelle n'est pas classée en A? Il est déjà exploitant agricole (piment d'Espelette) et aimerait développer son activité .

**Observation :** l'élément paysager sera effectivement corrigé pour être cohérent avec la réalité de l'existant. Les parcelles non boisées seront classées en A.

### 19. Urrutia Etienne



Mr Urrutia demande le reclassement de sa parcelle AA0045 en zone agricole, actuellement en N. En effet, son neveu souhaiterait développer une activité maraîchère en bio et son classement actuel en N ne leur permet pas de construire un bâtiment.

**Observation :** les élus ne souhaitent pas classer la parcelle 45 en A pour éviter la création de bâtiments agricoles à proximité immédiate de zones d'habitat, ce qui risque de créer des conflits d'usage. Les élus invitent le pétitionnaire à envisager l'implantation de ses bâtiments sur d'autres parcelles classées en A. Le classement N n'interdit pas les cultures maraîchères.

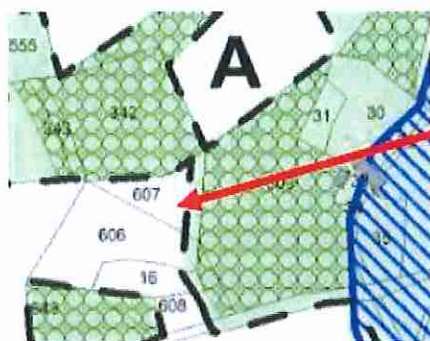
## 20. Erguy Jean



Mr Erguy demande le reclassement de sa parcelle AA89 en zone constructible, actuellement en N. En effet, il précise que ce terrain viabilisé, est familial et qu'il aimerait construire une habitation individuelle pour vivre sur la terre de ses ancêtres.

**Observation :** le quartier n'a pas été identifié comme STECAL, la constructibilité de la parcelle AA89 n'est pas retenue.

## 21. Mme, Mr Arruebo Jean



Mme, Mr Arruebo Jean sont venus déposer un courrier à la 3<sup>e</sup> permanence.

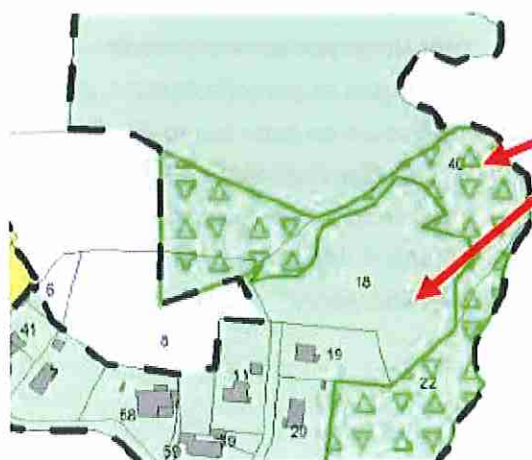
Dans ce courrier ils demandent le reclassement de leur parcelle A0607 en zone N, actuellement en zone A pour que leur fille puisse venir s'installer près de chez eux.

En fait, leur véritable demande est que cette parcelle devienne constructible et ce n'est pas un reclassement en N qui rendra ce terrain constructible pour faire construire une maison pour leur fille. La demande concerne bien un reclassement en zone constructible et ils justifient cette demande en précisant qu'ils pourraient joindre un complément de superficie avec la parcelle A0609 ainsi que l'accès et tous les raccordements.

**Observation :** la parcelle 607 est hors STECAL et hors zone urbanisée, sa constructibilité ne peut pas être envisagée.



## 22. Mr Magis

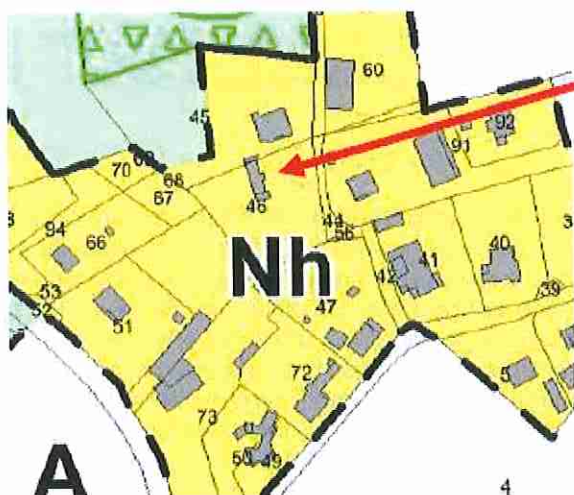


Mr Magis demande que sa parcelle AP18 soit reclassée en agricole (actuellement en N). En effet, il aimerait développer une activité agricole pour exploiter du piment d'Espelette.

Il est également propriétaire de la parcelle AP40, actuellement classée en N et boisée, mais "ce bois n'a pas d'intérêt écologique", il demande également le reclassement de cette parcelle en agricole dans la perspective de développement de son activité.

**Observation :** la parcelle 18 est effectivement une parcelle à destination agricole, elle sera donc reclassée en A. La parcelle 40 sera maintenue en N et en éléments paysagers car elle est boisée.

## 23. Mme Garat

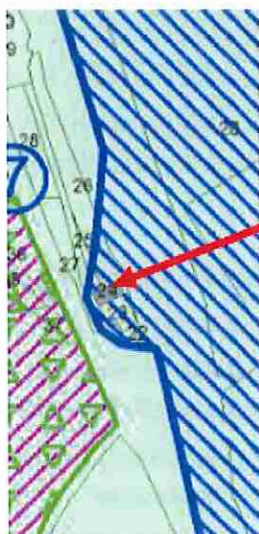


Mme Garat pose la question : "est-il possible en zone Nh de construire un lotissement de 4 maisons sur une parcelle d'environ 7 000 m<sup>2</sup> sachant que cette parcelle est au bout d'une zone et que le chemin d'accès est privé (AS46). L'accès privé a été autorisé par courrier pour uniquement le passage d'une seule maison et non de 4".

**Observation :** la constructibilité en zone Nh est soumise aux règles d'emprise au sol, d'implantation et d'accès imposées par le règlement écrit du PLU. Les élus invitent le pétitionnaire à analyser le règlement et à se rapprocher des services instructeurs pour savoir si le projet envisagé est possible.



#### 24. Mr Hirigoyen



Mr Hirigoyen aimerait savoir pourquoi sa parcelle AC0024 a été reclassée en zone inondable ?  
"Quand je regarde le nouveau plan de zonage, cette parcelle ressemble plutôt à une verrue, et je ne vois pas la cohérence?"

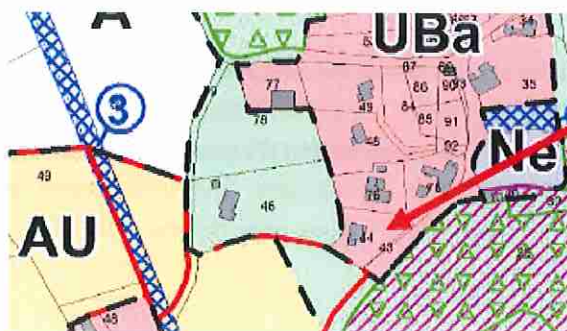
Il demande également :

- "D'autre part, j'ai fait plusieurs demandes de réhabilitation du bâtiment existant sur ma zone (qui ont été refusées) , malgré qu'elle soit en zone hachurée bleue sachant que j'ai bien respecté la hauteur de plancher à hauteur de 1 m au-dessus du terrain naturel et qu'aucune extension n'a été demandée. Merci de m'indiquer clairement comment je pourrais réhabiliter ce bâtiment?"

*Dois-je attendre l'autorisation de la mairie d'une simple déclaration de travaux, si je ne fais que réenduire cette bâtisse et changer la toiture sachant que je respecterais les caractéristiques architecturales du PLU existant".*

**Observation :** la commune de Larressore est située dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques inondations prescrit en date du 20 avril 2016. Un courrier du Préfet en date du 17 juillet 2017 détaille l'inondabilité de la parcelle. Une étude hydraulique sur la Nive aval et ses principaux affluents pour un événement d'occurrence centennale est en cours de réalisation. La carte provisoire de l'étude hydraulique indique que la parcelle AC n°24 est affectée par les inondations des cours d'eau étudiés. Cette étude intègre notamment les relevés de laisses de crues suite aux événements du 4 juillet 2014. La parcelle se situe en zone d'aléas qualifiés de forts où les hauteurs d'eau sont supérieures à 1 m. Cette situation est confirmée par une laisse de crue levée au niveau du bâtiment et dont le niveau d'eau est situé à 1.67 m au-dessus du terrain naturel. En conséquence, la parcelle a effectivement été classée en zone inondable dans le zonage du PLU.

## 25. Mr Gorostiaga



Mr Gorostiaga s'inquiète de la proximité de la zone AU et des potentielles nouvelles constructions sur le risque inondation. *"J'attire votre attention sur le risque de trop imperméabiliser les sols qui en cas de fortes pluies viendraient se déverser sur ma zone d'habitation ou sur les habitations voisines. Actuellement se déverse énormément d'eau sur notre zone. J'ai une grosse crainte par rapport à l'urbanisation de cette zone AU avoisinante"*.

Il demande également :

- Haut-débit : *"Quand est-ce que la commune de Larressore sera complètement couverte ?"*
- Mobilité : *"Est-il envisagé de construire une piste cyclable reliant le rond-point de Durruty et le rond-point Bipià, et plus largement Ustaritz-Larressore-Cambo?"*

*" Prévoir également des pistes cyclables à l'intérieur de la commune".*

- Transports en commun : *"Laressore est très mal desservie pour rejoindre Bayonne. Est-il envisagé de nouvelles liaisons, par exemple une ligne Bayonne-Larressore-Espelette qui passerait au bourg de Larressore"?*

**Observation :** concernant la gestion des eaux pluviales, la problématique a été prise en compte dans le cadre de l'OAP relative à ce secteur. Une zone tampon est notamment prévue entre la zone constructible et le quartier Portuita afin de gérer ces eaux pluviales. Concernant les autres questions, elles ne relèvent pas directement du PLU.

### Questions formulées à la commune

Concernant les questions relatives aux demandes ou remarques des pétitionnaires, les réponses des élus sont apportées dans les paragraphes précédents.

Question :

3-3-1 Il est important d'avoir une vision claire sur les économies réalisées de consommation d'espace. Ces informations sont effectivement dans le rapport de présentation, mais de manière diffuse et ne permettent pas d'avoir une vision claire de la **consommation d'espace, notamment des espaces naturels, agricoles et forestiers**. Serait-il possible de rajouter une information plus synthétique pour visualiser la réduction des surfaces à urbaniser qui est annoncé de -30% comparé au PLU de 2013.

Réponse :

L'explication est donnée de façon synthétique dans le chapitre 16.1 du Rapport de Présentation. Il s'agit de la réduction des surfaces liées aux zones d'habitat (le projet Pelen Borda n'est pas pris en compte dans cette analyse puisque la zone est en cours d'aménagement et la consommation d'espace qui en découle n'est pas liée au PLU projet).

En effet, le PLU ouvre à l'urbanisation dans les dix ans une surface disponible pour des logements de 10.13 ha. A titre de comparaison, il restait dans le PLU en vigueur une surface de 14.35 disponibles (zones U, AU et 2AU pour des logements), soit une réduction de 30% (4.22 ha) des surfaces urbanisables en logements

Question :

3-3-2 Suite à la remarque de l'Etat dans sa conclusion : "*le nombre de STECAL prévus dans des secteurs suffisamment bâtis paraît élevés et est de nature à fragiliser juridiquement le document*" et propose un classement en zone urbaine pour certains d'entre eux? Un reclassement va-t-il être réalisé?

Réponse :

Les six quartiers dans lesquels ont été identifiés des dents creuses ont été classés en zone Nh afin de permettre les constructions nouvelles.

A la demande de la DDT64 (réunions des personnes publiques en décembre 2016 et décembre 2017), la délimitation des STECAL a été réduite au minimum de superficie.

Les dents creuses identifiées dans les STECAL sont enclavées dans l'enveloppe urbaine et ne possèdent actuellement pas de destination agricole. L'impact sur l'agriculture est donc limité voire nul ; l'urbanisation de ces parcelles permettra de limiter le conflit d'usage potentiel agriculture/habitat. Aucun bâtiment agricole n'est situé à proximité de ces dents creuses.

Les dents creuses identifiées ont fait l'objet de tests de perméabilité (cf. zonage d'assainissement en annexe du PLU) qui ont démontré la faisabilité d'un système d'assainissement non collectif des eaux usées. Le secteur Nh au lieu-dit Pelen Borda pourra être raccordé à l'assainissement collectif de la zone d'activités située à côté. Les autres réseaux secs et humides sont présents dans ces STECAL.



**En zone Nh l'emprise au sol est limitée à 20% du terrain d'assiette du projet.** La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 6.5 mètres à l'égout de la toiture et 10 mètres au faitage.

**Par conséquent, un reclassement n'est pas envisagé compte tenu du faible nombre de possibilités de constructions en zone Nh (17 logements).**

**Question :**

3-3-3 Suite à l'analyse de la consommation d'espace et les densités de construction de EHLG, que pouvez-vous leur répondre? :

*" L'analyse de la consommation d'espace entre 2007 et 2017 fait état d'une consommation de 40,4 ha, dont 26,3 pour du logement. Avec une densité des constructions de 14,6 logements par hectare pour une production totale de 385 logements.*

*Selon le rapport de présentation le potentiel constructible en extension urbaine (zones U, AU et 2AU) pour de l'habitat et les équipements publics offerts par le PLU est de 10.13 ha pour 172 logements, soit une densité moyenne de 17 logements/ha. Ces chiffres seraient en cohérence avec les orientations du PADD. Cependant, ce calcul omet la consommation des espaces dits « dents creuses » au cœur de l'enveloppe urbaine et celle des STECAL qui s'élève à 2,37 et 2,9 ha selon nos calculs. Ainsi la densité projetée pour la construction de 218 logements annoncés sur 15,4 hectares serait réellement de 14,1 logements/ha. La densité projetée serait ainsi non seulement incompatible avec les objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces inscrits dans le PADD mais également en dessous des densités observées durant les années précédentes. De même, le projet se veut compatible avec les prescriptions du SCOT en termes d'artificialisation. Pourtant, avec 144 ha d'espaces urbains mixtes selon l'OCS en 2017 (p328 du RP) et une croissance démographique projetée de 1,7 %/an sur 10 ans, le SCOT permet une artificialisation de 9,8 ha pour le projet de la commune de Larressore. Le projet prévoit l'urbanisation de 10,3 ha en extension et 2,9 ha dans les TECAL, soit au moins 13 ha artificialisés par le projet de PLU entre 2018 et 2028. Nous obtenons ainsi un niveau d'artificialisation de 30 % au-dessus des prescriptions du SCOT."*

**Réponse :**

**Le calcul de la consommation d'espace dans le cadre du zonage proposé ne prend pas en compte les dents creuses situées dans le bourg ou dans les zones Nh. En effet, il est considéré que ces dents creuses, situées par définition au sein même de l'enveloppe urbaine, n'ont pas de vocation agricole. Par conséquent, la consommation d'espace liée aux zones de logements couvre une superficie totale de 10.13 ha pour 172 logements, soit 17 logements/ha. Ces objectifs sont compatibles avec les prescriptions du SCOT.**

**Question :**

3-3-4 Que pouvez-vous répondre à la remarque faite par EHLG sur la non-prise en compte des **questions alimentaires** dans le PLU? Le courrier est adressé directement au Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, pensez-vous à l'avenir sur les autres projets de PLU de la communauté pouvoir intégrer ces questions alimentaires?

**Réponse :**

**Cette problématique ne relève pas directement du document d'urbanisme. Cependant, elle est bien prise en compte dans le projet des élus, grâce notamment aux éléments suivants :**

- **La délimitation des zones agricoles A où sont autorisées les installations et constructions nécessaires à l'activité agricole. Une analyse fine de l'occupation des zones a permis d'affiner cette délimitation dans le PLU.**

- La commune loue avec des baux à ferme 116 ha de terre agricole communale à 10 agriculteurs.

**Question :**

3-3-5 Comment pensez-vous compléter le rapport de présentation concernant **les mesures d'évitement d'impact environnemental et les préconisations** associées dans les zones ouvertes à l'urbanisation?

**Réponse :**

**Un coefficient de pleine terre de 30% est imposée dans les zones U (hors zone UA).**

**Les OAP imposent une prise en compte de la végétation sur tous les secteurs ouverts à l'urbanisation.**

**Un recul des constructions de 6 m par rapport aux cours d'eau est imposé dans toutes les zones A et N.**

**Un bassin de rétention des eaux pluviales est imposé pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols. Un revêtement drainant est imposé pour les voiries et le stationnement dans le cadre d'opérations de plus de 2000 mètres carrés d'emprise au sol.**

**Question :**

3-3-6 Suite à la remarque de la MRAEJ, confirmez-vous qu'un **indicateur démographique** sera bien rajouté dans le rapport de présentation? Comment pensez-vous apporter **d'autres éléments plus opérationnels** afin de suivre la mise en œuvre du projet communal?

**Réponse : un indicateur démographique pourra être rajouté dans le Rapport de Présentation.**

**Question :**

3-3-7 Confirmez-vous que le rapport de présentation sera complété pour indiquer précisément **le nombre de raccordements ainsi que la capacité résiduelle sur le captage d'Errepira?**

**Réponse : cette donnée n'est pas connue. En effet, le captage Errepira dessert plusieurs communes. Par ailleurs, le réseau AEP de Larressore dépend de plusieurs captages.**

**Question :**

3-3-8 Confirmez-vous que le rapport de présentation sera complété concernant **l'assainissement collectif et autonome?**

**Réponse : les données seront mises à jour notamment ne ce qui concerne le plan des réseaux.**

**Question :**

3-3-9 Concernant la **notice explicative du zonage d'assainissement**, pourriez-vous confirmer qu'elle sera mise à jour dès que ce zonage à l'échelle de la Communauté d'agglomération sera finalisé?

**Réponse : oui. Les annexes du PLU peuvent être mis à jour rapidement par simple arrêté.**

**Question :**

3-3-10 Confirmez-vous que le rapport de présentation sera complété avec les **dispositions mises en œuvre sur le réseau de défense contre les incendies**, une fois qu'il sera finalisé à l'échelle du territoire?

**Réponse : oui.**

**Question :**

3-3-11 Confirmez-vous que vous apporterez des **informations relatives aux phénomènes de retrait et gonflement des argiles**, notamment sur les zones urbanisées où l'aléa est qualifié de moyen?

**Réponse : dans ces zones, la prise en compte du risque « retrait-gonflement des argiles » s'effectue principalement au stade de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.**

**Question :**

Dans le PADD, vous annoncez une densification de 30 à 40 logements, alors que votre potentiel de densification est estimé à 46 logement (donc supérieur au 30/40 annoncés)? Comment pouvez-vous justifier que les 46 logements sont compatibles avec l'objectif des 30 à 40 logements affichés dans le PADD?

**Réponse : le nombre de 46 logements reste compatible avec un chiffre de « 30 à 40 logements environ ». Par ailleurs, une augmentation de la densification est un point positif car elle permet de limiter la consommation d'espace. Enfin, on peut prévoir une certaine rétention foncière de l'ordre de 10% sur ces 46 logements potentiels, ce qui conduit à se rapprocher du chiffre annoncé dans le PADD.**

**Question :**

3-5-1 L'ensemble des zones AU est concerné par un objectif de densité imposé par les OAP, sauf le secteur de Loketa. Confirmez-vous une modification des OAP pour imposer une **densité de 16 à 20 logements/ha sur le secteur Loketa**, conformément aux objectifs annoncés dans le PADD?

**Réponse :**

**L'OAP « Loketa » sera complété afin d'imposer une densité minimale de 16 logements/ha.**

**Question :**

3-5-2 D'une manière générale, **il conviendrait d'avoir une vision globale et claire de densité pour toutes les OAP**, merci d'indiquer comment allez-vous compléter le document?



**Réponse :**

**Il est proposé d'insérer un tableau récapitulatif des densités par OAP en préambule des OAP.**

**Question :**

3-5-3 Que pouvez-vous répondre à EHLG qui remet en question la capacité du projet pour produire le nombre de logements annoncé au regard des OAP et du règlement? :

*"Les espaces en densification au sein du bourg et ceux des STECAL présentent un potentiel de 48 logements se répartissant de la sorte :*

- *Les STECAL :19 logements*
- *Les dents creuses et divisions parcellaires du bourg : 29 logements*

*Concernant les autres secteurs :*

- *Zone Uba : 3,73 ha sans OAP et pas de densité minimale imposée dans le règlement. Le rapport estime une production de 37 logements (p 325).*
- *Loketa : pavillonnaire, sans densité minimale*
- *Entrée sud : pavillonnaire sans densité minimale.*
- *Zone Ubb de Herri ondo : L'OAP impose une construction à la symétrie des opérations*

*précédentes et le rapport de présentation avance une faisabilité de 20 logements (p 325).*

- *Zone AU :*

◦ *Entrée Nord : l'OAP encadre une densité de 18 à 23 logements par hectare. Sur une surface de 2,7 ha, nous pouvons estimer la construction de l'ordre de 48 à 62 logements.*

◦ *Entrée Sud : l'OAP encadre une densité de 15 à 20 logements par hectare. Nous pouvons estimer une construction de 7 à 8 logements sur cette surface de 0,4 ha.*

◦ *Loketa : Ni l'OAP, ni le règlement ne visent de densité minimale. Au regard de la forme urbaine du quartier et des dispositions réglementaires inscrites dans le projet nous pouvons estimer la construction d'une douzaine de logements sur cette zone de 1,07 ha.*

• *2AU : le secteur 2AU ne fait pas l'objet d'OAP, impossible dans l'état de se prononcer sur le potentiel de logements réalisable. Cependant, au regard du projet Loketa qui est à proximité immédiate, nous estimons une construction de 20 logements sur la zone.*

*Selon nos calculs, les dispositions du règlement et les OAP conduiraient à la construction de 192 à 207 logements.*

*La consommation foncière du projet de PLU s'élève à 15,22 ha selon nos calculs. Nous aboutissons à ce résultat en comptabilisant :*

- *les surfaces STECAL ;*
- *les dents creuses et les extensions en UBa ;*
- *les extensions en zone AU ;*
- *les surfaces zonées 2AU.*

*Avec une consommation de 15,22 ha pour 192-207 logements, la densité est de l'ordre de 12-13 logements par hectare.*

*Au-delà des questions de compatibilité avec le PADD, il nous semble que la densité du projet se doit d'être plus importante, afin de répondre à l'objectif de modération de la consommation d'espace. Dans l'état, le projet de PLU ne va pas dans le sens des orientations législatives. "*

**Réponse :**

**L'OAP Loketa sera complétée afin d'imposer une densité minimale de 16 logements/ha.**

**Les dents creuses ne constituent pas de la consommation d'espace car elles se situent dans des espaces déjà urbanisés, sans vocation agricole, ni naturelle, ni forestière.**

**Concernant la zone UBb, les bâtiments sont d'ores et déjà en cours de construction.**

En zone UBa, le potentiel estimé est réaliste au regard de la configuration des parcelles et du règlement imposé.

Au regard de tous ces éléments, la densité projetée est bien de 17 logements/ha comme démontré dans le Rapport de Présentation sur les zones U et AU.

**Question :**

3-6-1 Il serait intéressant de pouvoir **décrire clairement les différentes enveloppes urbaines**. Même si vous les décrivez au chapitre 13.2 du rapport de présentation, un **préambule au règlement** pourrait être rajouté avec un résumé de ce chapitre pour que les Larressoars puissent mieux comprendre ce nouveau zonage. Qu'en pensez-vous?

**Réponse :** il est proposé d'insérer en préambule du règlement un tableau récapitulatif des principales règles zone par zone, avec une description sommaire de chacune d'entre elles.

**Question :**

3-6-2 De même, pour faciliter une meilleure compréhension générale, il conviendrait d'avoir **toujours les mêmes dénominations** à chaque section et donc d'en avoir que 3 (et non 6?)

Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité  
Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère  
Section 3 Equipements et réseaux

**Réponse :**

**La mise en page sera corrigée pour homogénéiser la numérotation et proposer une hiérarchie par section.**

**Question :**

3-6-3 Suite au tableau synthétique de traitement des avis des PPA, un certains nombres de réponses ont été données, confirmez-vous toutes ces corrections du règlement :

3-6-3-1 En zone A: interdiction des installations nécessaires à l'activité forestière, (p 95 du règlement).

**Réponse :** le règlement sera corrigé dans ce sens

**Question :**

3-6-3-2 En zones A et N : conditions d'implantations des annexes des habitations limitées à 20 m de l'habitation (au lieu de 30 m), (p 96 et p 107 du règlement).

**Réponse :** le règlement sera corrigé dans ce sens

**Question :**

3-6-3-3 En zone UY : interdiction des nouvelles constructions dans la zone inondable, ainsi que les murs bahuts.

**Réponse : le règlement sera corrigé dans ce sens**

**Question :**

3-6-3-4 En zones UA et UE, section 2, article 1er, la règle de hauteur ne correspond pas à la définition qui la précède, il faudrait harmoniser le niveau de référence, (p 20/21 et p 46 du règlement).

**Réponse : le règlement sera corrigé dans ce sens**

**Question :**

3-6-4 En zone UY :

- Implantation par rapport à la RD:

"Toute construction devra être implantée à une distance de la limite de la RD932 au moins égale à 5 m", pour une meilleure compréhension du public et garder une harmonisation rédactionnelle ne serait-il pas plus simple de le rédiger comme suit: " les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à la RD932"? ( p 59 du règlement)

**Réponse : le règlement sera corrigé dans ce sens**

**Question :**

- Implantation par rapport aux limites séparatives :

Il conviendrait de préciser le nombre de mètres pour le recul par rapport à la limite séparative :

"- soit avec un recul minimum de X m par rapport à la limite séparative " (p 60 du règlement)

**Réponse : en zone UY, aucune implantation spécifique par rapport aux limite séparatives n'est imposée. Le règlement sera corrigé.**

**Question :**

3-6-5 Zone N :

EHLG demande à ce que l'implantation de nouvelles constructions à vocation agricole soit possible, une partie des terres à usage agricoles ou ayant un potentiel manifeste pour une telle activité est malgré tout classée en zone N dans le projet de PLU. Que pouvez-vous répondre?

**Réponse :**

**L'interdiction des bâtiments agricoles en zone N est liée à la volonté de limiter le conflit d'usage avec des bâtiments d'habitation situés dans les mêmes zones. Par ailleurs, le caractère naturel des zones N est peu compatible avec l'implantation de bâtiments agricoles. Les élus étudieront encore cette problématique et apporteront une réponse jugée cohérente dans le document final.**



**Question :**

3-6-6 Façade

3-6-6-1 En zone A, le règlement devrait être complété (p 99 du règlement) :

*"Pour les autres constructions : L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit."*

Quand est-il du bois? En dehors des constructions à usage d'habitation, les façades des autres constructions peuvent-elles être en bois? et laissées à nu?

3-6-6-2 Dans le règlement pourquoi ne pas autoriser que **les façades en bois puissent être laissées naturelles?** au minimum en zone A, AU, N et Uy? De nombreuses personnes ne verront pas forcément l'intérêt de construire en bois si ils ne peuvent pas laisser la couleur d'origine du bois et sont contraints de les enduire ou les peindre.

**Réponse :**

**Les élus souhaitent imposer l'enduit, y compris sur des constructions en bois, afin de respecter l'architecture traditionnelle et spécifique du Pays Basque.**

**Question :**

3-6-7 Toiture

En zone A, AU, N, Ne, Np et éventuellement UY

Pourquoi ne pas généraliser les **toitures-terrasses** et les toitures à un pan que ce soit pour les constructions à usages d'habitation ou les autres constructions?

A ce jour, elles ne sont autorisées que pour réaliser:

- des éléments de liaison, entre bâtiments principaux eux-mêmes couverts en couverture de type tuile canal ou assimilés,
- les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, appentis, ...),
- les annexes.

De même, concernant les couvertures où il est précisé qu'elles doivent être réalisées en tuiles canal traditionnelles ou en tuiles à emboîtement, de type romane, de ton rouge, très galbées (arrondies) en pose brouillée de diverses nuances et patinées en surface. Pourquoi n'est pas mentionnée la **toiture végétalisée?** est-ce autorisé ou non?

Il serait intéressant de pouvoir l'intégrer et le suggérer dans le règlement.

Pour rappel, les toitures végétalisées constituent des matériaux d'isolation thermique, au sens de l'article R.111-50 al.1 du Code de l'urbanisme qui évoque expressément les végétaux en toiture.

**Réponse :** les élus souhaitent conserver l'aspect traditionnel des toitures avec pentes, typiques du Pays Basque. Ils souhaitent néanmoins également s'adapter aux modes de vie contemporains, ce pourquoi le règlement autorise les toits terrasses dans un certain nombre de cas (annexes, liaisons entre 2 constructions, etc.). Du fait de la jurisprudence, les toitures végétalisées ne peuvent pas être interdites lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

**Question :**

3-6-8 article 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

"Des végétaux variés et d'essences locales seront privilégiés". Il serait intéressant de préciser dans le règlement les intentions afin qu'elles soient suivies des faits : lister clairement les essences locales que vous voulez voir dans le paysage et donner plus de précisions sur "végétaux variés"?

**Réponse :** une palette végétale pourra être imposée par le règlement.

**Question :**

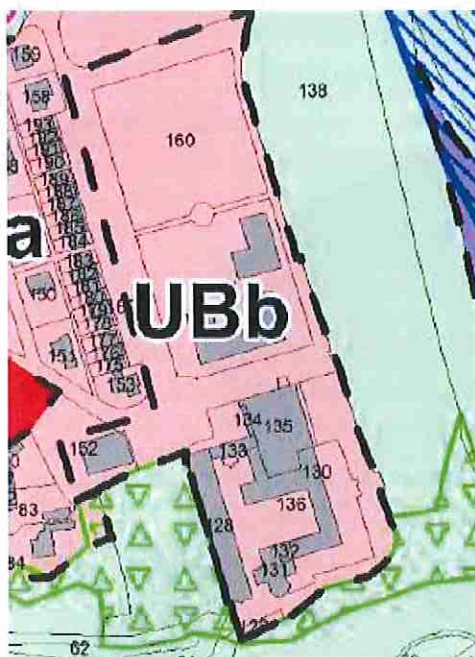
3-7-1 Secteur entrée Sud : Le plan de zonage sera-t-il bien corrigé pour faire apparaître la totalité du périmètre de l'OAP (situé en zone UBa) couvrant la superficie de 0,4 ha?



**Réponse :** le périmètre OAP sera corrigé sur le plan de zonage.

**Question :**

3-7-2 Le plan de zonage sera-t-il bien corrigé afin d'y rajouter le périmètre de l'OPA du secteur Henri Ondo



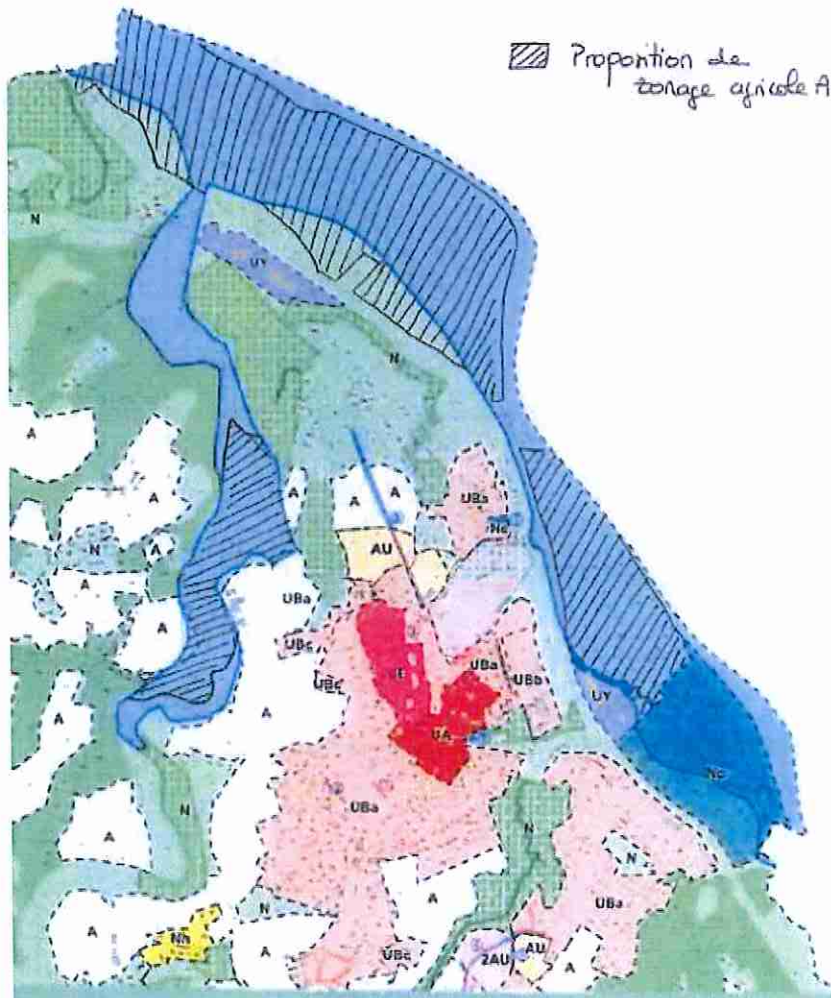
**Réponse :**

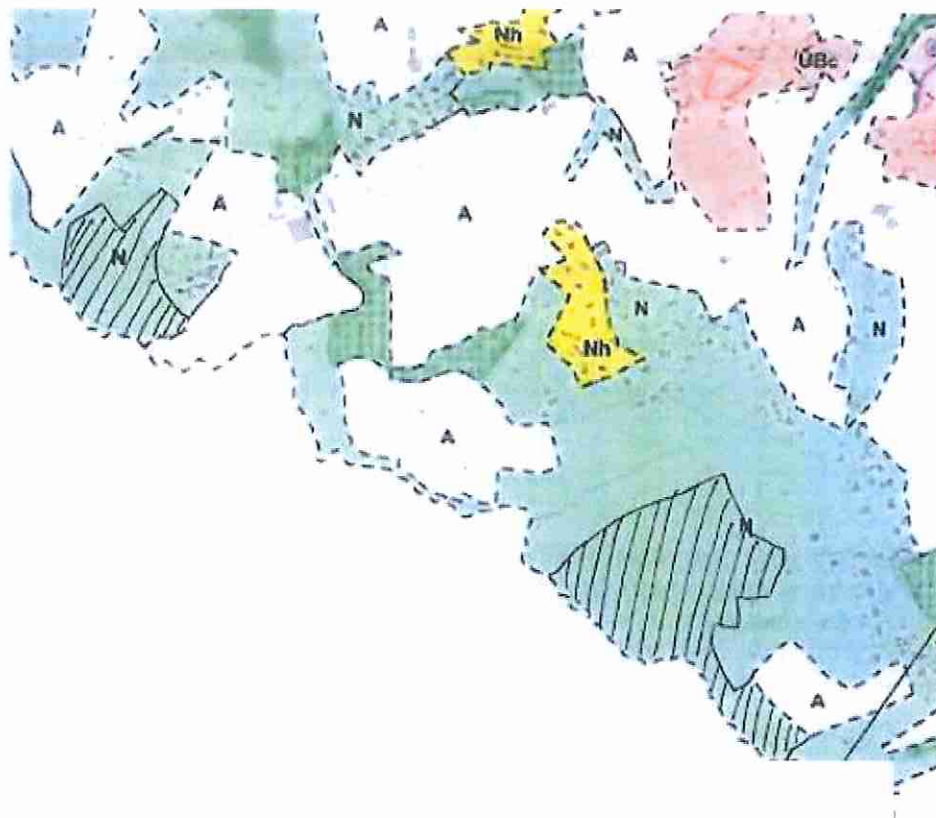
Le plan de zonage sera corrigé pour faire apparaître le périmètre de l'OAP.



**Question :**

3-7-3 Suite à la demande de la Chambre d'agriculture, confirmez-vous le changement de zonage des différents secteurs ci-dessous, pour le classer en zone agricole (et non N comme proposé dans le nouveau PLU). Cette demande a aussi été faite en partie par EHLG.





**Réponse :**

Le zonage A dans la plaine inondable n'est pas souhaitable compte tenu du caractère inondable qui interdit toute construction, y compris agricole. La zone inondable est par ailleurs appelée à évoluer dans le cadre du futur PPRi. Les élus sont, en revanche, favorables à une correction du plan de zonage pour intégrer e, zone A les parcelles agricoles identifiées classées en N.

**Question :**

3-7-4 Confirmez-vous que le plan de zonage sera modifié pour y faire apparaître les noms des différents lieux dits, afin de faciliter le repérage des différents secteurs?

**Réponse : le règlement sera corrigé dans ce sens**

**Question :**

3-7-5 Confirmez-vous que le plan de zonage sera modifié pour mettre la zone "entrée sud" en UBa et non en AU comme indiqué, et de corriger toutes les figures y afférant dans le rapport de présentation?

**Réponse : l'entrée Sud est zonée en UBa. Les autres pièces seront corrigées s'il y a des erreurs.**

**Question :**

3-8-1 Confirmez-vous la mise en compatibilité du PLU avec le futur PPRI lorsque le PPRI sera approuvé?

**Réponse :** la question sera analysée en temps voulu en fonction des incidences du PPRI sur le territoire communal. Néanmoins, il convient de rappeler que :

- Le PPRI s'impose aux autorisations d'urbanisme et au PLU en tant que servitude d'utilité publique
- Les zones inondables à Larressore ne concernent pas de zones urbanisées.

**Question :**

3-8-2 Comment pensez-vous prendre en compte les zones inondables en amont, au niveau de Latsa?

**Réponse :**

Les zones inondables sont identifiées avec une trame spécifique sur le zonage et un règlement approprié qui tient compte du risque inondation. Les zones inondables du Latsa sont, pour la plupart, classées en zone N. Afin de faciliter l'entretien du cours d'eau en prévention des embâcles, les espaces boisés classés et les éléments de paysage ne couvrent pas les zones inondables identifiées.

**Question :**

3-8-3 Stationnement et toiture végétalisée pour limiter la consommation d'espace :

Concernant le stationnement, le règlement pourrait limiter, voire interdire l'imperméabilisation des places de stationnement non couvertes et suggérer des dalles engazonnées.

Autoriser et suggérer les toitures végétalisées permet aussi de lutter contre les inondations. Une toiture végétale constitue un équipement de récupération des eaux de pluie, au sens de l'article R.111-50 al.4 du Code de l'urbanisme.

Compte tenu des aléas de risque d'inondation et de ruissellement des eaux pluviales ne pensez-vous que ce serait justifié d'intégrer dans toutes les zones la possibilité de réaliser des toitures végétalisées?

Les toitures végétalisées régulent efficacement les écoulements des précipitations, en retenant une partie des eaux de pluie. Ce type de toiture contribue à limiter les risques d'inondation en évitant la saturation des réseaux.

Il serait intéressant d'intégrer le coefficient de ruissellement d'une surface d'une toiture végétalisée pour que celle-ci soit prise en compte.

**Bonifier le coefficient d'emprise au sol pour les toitures végétalisées**

**Règlement – emprise au sol :**

*"Si par exemple, l'emprise est limitée à 35 % du terrain (...)*

*Dans le cas de toiture végétalisée, l'emprise peut être augmentée d'une surface équivalente à 15 % de la partie végétalisée de la toiture dans la limite d'une emprise globale de 40 %".*

Pensez-vous pouvoir intégrer ces 2 nouveaux éléments à votre règlement pour une meilleure prise en compte du risque inondation?

**Réponse :** comme mentionné précédemment, la gestion des eaux pluviales a été l'une des problématiques largement traduite dans le projet des élus, par exemple par la prescription de bassins de rétention ou de surfaces drainantes pour les voiries et les espaces de stationnement. La bonification pour les toitures végétalisées est une option que les élus vont étudier d'ici l'approbation du document.

- 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. »

**Question :**

### **3-11- Déchets**

---

Un schéma directeur va être lancé sur les déchets inertes à l'échelle de la communauté d'agglomération, comment pensez-vous pouvoir l'intégrer dans votre projet de PLU? Avez-vous déjà identifié des zones qui pourraient accueillir ces déchets inertes?

**Réponse :**

Les élus de l'agglomération étudient les solutions pour répondre à l'échelle du Pays Basque à cette problématique complexe, il est donc prématuré d'envisager une traduction réglementaire à l'échelle du PLU de Larressore. Néanmoins, des évolutions du PLU sont possibles (déclaration de projet et mise en compatibilité) pour introduire la possibilité de création de sites de stockage de déchets inertes.

05 NOV. 2018

Le Président,

Jean-René ETCHEGARAY





**Question :**

### **3-9 Préservation de la biodiversité / les continuités écologiques / la trame verte et bleue**

---

Afin de préserver la biodiversité, pourquoi ne pas introduire un "coefficient de biotope" qui établit un ratio entre la surface favorable à la nature et la surface d'une parcelle construite ou en passe de l'être. Afin de favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité et de la nature en réservant, lors d'opérations de constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, une part de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (sols, surfaces en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, zones humides, etc.).

Article L151-22 :

*Le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.*

**Réponse :** le coefficient de pleine terre est un outil qu'il semble difficile d'utiliser lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Les élus ont préféré introduire la notion de « coefficient de pleine terre », dont la définition est plus claire, moins sujette à interprétation et dont les impacts positifs sur l'environnement sont équivalents à ceux du coefficient de biotope.

**Question :**

### **3-10- Compatibilité avec le SCOTT**

---

3-10-1 Comment pensez-vous justifier l'extension de la zone UBa vers le Sud, le long de la RD20 dans la mesure où le SCOTT préconise de cesser l'urbanisation, le long des axes routiers. Pensez-vous que la limite de hauteur maximale des bâtiments à 8 m au faîtage pour intégration aux contraintes paysagères sera suffisante?

**Réponse :**

Les élus estiment que l'intégration d'une OAP sur ce secteur sera suffisante, compte tenu de la faible superficie de la zone. Par ailleurs, il faut rappeler qu'il ne s'agit pas strictement d'une urbanisation « linéaire » car les parcelles situées de l'autre côté de la route sont déjà bâties. La constructibilité de ce secteur tend donc à renforcer l'entrée de ville.

**Question :**

3-10-2 Que pouvez-vous répondre à EHLG concernant l'atteinte de l'objectif de 22 logements sociaux dans le nouveau parc de logements (le SCOT visant un nombre de logement social à hauteur de 10%)?

**Réponse :**

Les élus ont introduit l'obligation de réaliser un certain quota de logements sociaux dans toutes les zones destinées U et AU destinées à l'habitat :

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