



# MODIFICATION DU PLU D'OUILLON

## NOTICE COMPLEMENTAIRE

### EAU & ENVIRONNEMENT

#### AGENCE DE PAU

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

**COMMUNE D'OUILLON**

## SOMMAIRE

<b>1. EXPOSE DES MOTIFS</b>	<b>1</b>
<b>2. OBJET ET CONTENU DE LA MODIFICATION</b>	<b>2</b>
<b>2.1. AUTORISER LES EXTENSIONS ET LES ANNEXES POUR LES CONSTRUCTIONS D'HABITATION SITUÉES EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE</b>	<b>2</b>
2.1.1. Contenu de la modification	2
2.1.2. Evolution réglementaire	3
2.1.2.1. ARTICLE 2 DE LA ZONE AGRICOLE (A)	3
2.1.2.2. ARTICLE 10 DE LA ZONE AGRICOLE (A)	5
2.1.2.3. ARTICLE 2 DE LA ZONE NATURELLE (N)	6
2.1.2.4. ARTICLE 10 DE LA ZONE NATURELLE (N)	8
<b>2.2. REALISATION DU PROJET D'EXTENSION DE LA SALLE DES FETES</b>	<b>9</b>
2.2.1. Contenu de la modification	9
2.2.2. Evolutions réglementaires	12
2.2.2.1. LE ZONAGE	12
2.2.2.2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	13
2.2.2.3. LE REGLEMENT	16
<b>2.3. MODIFIER LES MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES « AU » CENTRE ET SUD DU VILLAGE</b>	<b>19</b>
2.3.1. Contenu de la modification	19
2.3.2. Evolutions réglementaires	20
2.3.2.1. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	20
2.3.2.2. LE REGLEMENT	20
<b>3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE SITE NATURA 2000</b>	<b>22</b>
3.1. RAPPEL : OBJET DE LA MODIFICATION	22
3.2. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LES EXTENSIONS ET ANNEXES EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE	22
3.3. INCIDENCES DU PROJET DE RENOVATION ET D'EXTENSION DE LA SALLE DES FETES	22
3.4. INCIDENCES DE LA MODIFICATION DES CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES « AU » CENTRE ET SUD DU VILLAGE.	22
3.5. INCIDENCES DIRECTES ET INDIRECTES SUR NATURA 2000	23
3.5.1. Incidences directe de la modification du PLU	23
3.5.2. Incidences indirectes de la modification du PLU	23

## 1. EXPOSE DES MOTIFS

La Commune d'OUILLON dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en mars 2013 et ayant fait l'objet d'une première modification en 2014. Elle souhaite aujourd'hui engager une seconde procédure de modification du PLU afin de :

- permettre aux bâtiments d'habitation existants en zone agricole et naturelle de faire l'objet d'extensions et/ou de permettre l'implantation d'annexes,
- permettre la réalisation du projet de rénovation, d'extension et de mise en conformité de la salle des fêtes.
- Modifier les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AU centre et sud du village.

Les évolutions envisagées du PLU en vigueur :

- ne changeront pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- ne réduiront pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ni 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.

La procédure adaptée à ces évolutions est donc la modification.

## **2. OBJET ET CONTENU DE LA MODIFICATION**

### **2.1. AUTORISER LES EXTENSIONS ET LES ANNEXES POUR LES CONSTRUCTIONS D'HABITATION SITUEES EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE**

#### **2.1.1. Contenu de la modification**

La modification du règlement souhaitée par les élus fait suite aux dispositions de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques. Cette dernière a fait évoluer le code de l'urbanisme et son article L. 151-12 en assouplissant notamment les règles édictées par la loi ALUR en zones agricoles et naturelles.

Désormais, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Conformément au code de l'urbanisme le règlement devra notamment préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Dans le cadre de la modification du PLU, la commune souhaite donc permettre les extensions et annexes des constructions d'habitation en zone agricole (A) et naturelle (N).

Même si le règlement de la zone naturelle (N) du PLU en vigueur prévoyait la possible réalisation d'extensions et d'annexes pour les constructions dans son article 2, ces dispositions ne sont actuellement pas applicables. En effet, les dispositions du PLU ayant été adoptées en 2013, elles sont antérieures à la loi LAAF (loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt) qui a permis les extensions en zone agricole ou naturelle.

Ainsi, la commune prévoit de reformuler la règle émise dans l'article 2 de la zone naturelle et de l'uniformiser avec celle de la zone agricole, les deux zones accueillant actuellement des constructions d'habitation.

Ainsi, conformément aux possibilités offertes par l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme, il y sera admis :

- l'extension des constructions d'habitation existantes limitée à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- l'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines et leurs locaux techniques, garage, abri de jardin,...) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m comptée à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante et limitée à 35 m<sup>2</sup> de surface de bassin pour la piscine et 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes.

Conformément à la réglementation en vigueur, le règlement précise :

- la zone d'implantation : un périmètre de 30 m comptée à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante pour l'implantation des annexes a été défini. La délimitation de cette bande permet de s'assurer d'une implantation des annexes à proximité de la construction principale et de limiter l'impact sur les espaces agricoles et naturels tout en offrant assez de souplesse en fonction de la configuration de la parcelle.
- les conditions de hauteur : reprise des hauteurs fixées dans le règlement du PLU actuel (12m en zone A et 8m en zone N) avec une hauteur limitée à 3m à la sablière pour les annexes qui sont désormais autorisées,
- d'emprise et de densité : une surface de 35 m<sup>2</sup> de bassin pour une piscine, 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'ensemble des autres constructions annexes et 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les extensions ont été définis. La mise en place de ces superficies maximale ainsi que de la bande de 30m permet de limiter l'emprise et la densité tout en s'assurant une possible évolution des constructions d'habitation en zone A et N.

## **2.1.2. Evolution réglementaire**

### 2.1.2.1. ARTICLE 2 DE LA ZONE AGRICOLE (A)

#### **Article avant modification**

---

## **A 2 Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

---

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau et de permettre leur calibrage éventuel (zone non aedificandi de 6 mètres).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

### **1) Sur l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Ap, Api et Ai**

Les constructions et installations agricoles et forestières à condition qu'elles soient nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.

Les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) à condition qu'elles exercent directement une activité effective de production végétale ou animale, que cela soit nécessaire à l'activité et qu'elles soient implantées en tout ou partie à moins de 50 mètres du corps de ferme principal. Cette distance peut être dépassée sous réserve de justifier d'une contrainte technique, telle que la topographie, la nature des sols pour l'assainissement autonome, les risques naturels, ....

Les constructions et installations de transformation de la production issue de l'exploitation et de vente sur place à condition qu'elles s'implantent à proximité du corps de ferme.

### **2) Sur le secteur Ap et Api**

Les constructions et installations nécessaires aux activités de maraîchage.

### **3) Sur les secteurs Ai et Api**

Les constructions et installations compatibles avec le caractère inondable de la zone.

#### **Article après modification**

---

## **A 2 Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

---

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau et de permettre leur calibrage éventuel (zone non aedificandi de 6 mètres).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

### **1) Sur l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Ap, Api et Ai**

Les constructions et installations agricoles et forestières à condition qu'elles soient nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.

Les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) à condition qu'elles exercent directement une activité effective de production végétale ou animale, que cela soit nécessaire à l'activité et qu'elles soient implantées en tout ou partie à moins de 50 mètres du corps de ferme principal. Cette distance peut être dépassée sous réserve de justifier d'une contrainte technique, telle que la topographie, la nature des sols pour l'assainissement autonome, les risques naturels, ....

Les constructions et installations de transformation de la production issue de l'exploitation et de vente sur place à condition qu'elles s'implantent à proximité du corps de ferme.

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées :

- l'extension des constructions d'habitation existantes limitée à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- l'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines et leurs locaux techniques, garage, abri de jardin,...) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m comptée à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante et limitée à 35 m<sup>2</sup> de surface de bassin pour la piscine et 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes.

### **2) Sur le secteur Ap et Api**

Les constructions et installations nécessaires aux activités de maraîchage.

### **3) Sur les secteurs Ai et Api**

Les constructions et installations compatibles avec le caractère inondable de la zone.

## 2.1.2.2. ARTICLE 10 DE LA ZONE AGRICOLE (A)

### **Article avant modification**

---

#### **A 10 Hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (soit un Rez-de-chaussée plus un étage, soit un rez-de-chaussée plus combles aménageables).

De plus, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12 m à partir du point le plus bas situé en périphérie du projet et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation.

Une hauteur maximale différente de celle résultant de l'alinéa précédent est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics ou du logement social.

### **Article après modification**

---

#### **A 10 Hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (soit un Rez-de-chaussée plus un étage, soit un rez-de-chaussée plus combles aménageables).

De plus, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12 m à partir du point le plus bas situé en périphérie du projet et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation.

Une hauteur maximale différente de celle résultant de l'alinéa précédent est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics ou du logement social.

Pour les constructions ou installations annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, locaux techniques des piscines,...) la hauteur maximale est portée à 3m à la sablière comptée à partir du point le plus bas situé en périphérie du projet et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation.

2.1.2.3. ARTICLE 2 DE LA ZONE NATURELLE (N)

**Article avant modification**

---

**N 2 Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

---

**1) Sur l'ensemble de la zone**

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau et de permettre leur calibrage éventuel (zone non aedificandi de 6 mètres).

**2) Sur l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Ni, NS et NSi**

Le changement de destination, l'adaptation et la réfection des constructions existantes.

L'extension des constructions existantes et les constructions et installations annexes non accolés aux constructions existantes (garages, piscine, ...) sont autorisées dans la limite de 50 % maximum de l'emprise au sol présentes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.

Toutefois l'application des 50% ci-dessus ne doit pas permettre de dépasser une surface de plancher totale de 250 m<sup>2</sup>, ni de rajouter à l'emprise au sol existante plus de 50 m<sup>2</sup>.

**3) Sur le secteur Ni**

Le changement de destination, l'adaptation et la réfection des constructions existantes sont autorisés, s'ils sont compatibles avec le caractère inondable de la zone.

**4) Sur les secteurs NS et NSi**

Les occupations et utilisations du sol qui ne compromettent pas les aménagements de réhabilitation des sites des anciennes décharges **ET** qui sont compatibles avec le caractère inondable pour le secteur NSi.



### **Article après modification**

## **N 2 Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

---

### **1) Sur l'ensemble de la zone**

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau et de permettre leur calibrage éventuel (zone non aedificandi de 6 mètres).

### **2) Sur l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Ni, NS et NSi**

Le changement de destination, l'adaptation et la réfection des constructions existantes.

~~L'extension des constructions existantes et les constructions et installations annexes non accolés aux constructions existantes (garages, piscine, ...) sont autorisées dans la limite de 50 % maximum de l'emprise au sol présentes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.~~

~~Toutefois l'application des 50% ci-dessus ne doit pas permettre de dépasser une surface de plancher totale de 250 m<sup>2</sup>, ni de rajouter à l'emprise au sol existante plus de 50 m<sup>2</sup>.~~

Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées :

- l'extension des constructions d'habitation existantes limitée à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- l'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines et leurs locaux techniques, garage, abri de jardin,...) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m comptée à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante et limitée à 35 m<sup>2</sup> de surface de bassin pour la piscine et 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes.

### **3) Sur le secteur Ni**

Le changement de destination, l'adaptation et la réfection des constructions existantes sont autorisés, s'ils sont compatibles avec le caractère inondable de la zone.

### **4) Sur les secteurs NS et NSi**

Les occupations et utilisations du sol qui ne compromettent pas les aménagements de réhabilitation des sites des anciennes décharges **ET** qui sont compatibles avec le caractère inondable pour le secteur NSi.

#### 2.1.2.4. ARTICLE 10 DE LA ZONE NATURELLE (N)

##### **Article avant modification**

---

#### **N 10 Hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (soit un Rez-de-chaussée plus un étage, soit un rez-de-chaussée plus combles aménageables).

De plus, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 8 m à partir du point le plus bas situé en périphérie du projet et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation.

Une hauteur maximale différente de celle résultant de l'alinéa précédent est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics ou du logement social.

Pour les constructions ou installations annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, locaux techniques des piscines,...°) la hauteur maximale est portée à 3m à la sablière comptée à partir du point le plus bas situé en périphérie du projet et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation.

##### **Article après modification**

---

#### **N 10 Hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (soit un Rez-de-chaussée plus un étage, soit un rez-de-chaussée plus combles aménageables).

De plus, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 8 m à partir du point le plus bas situé en périphérie du projet et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation.

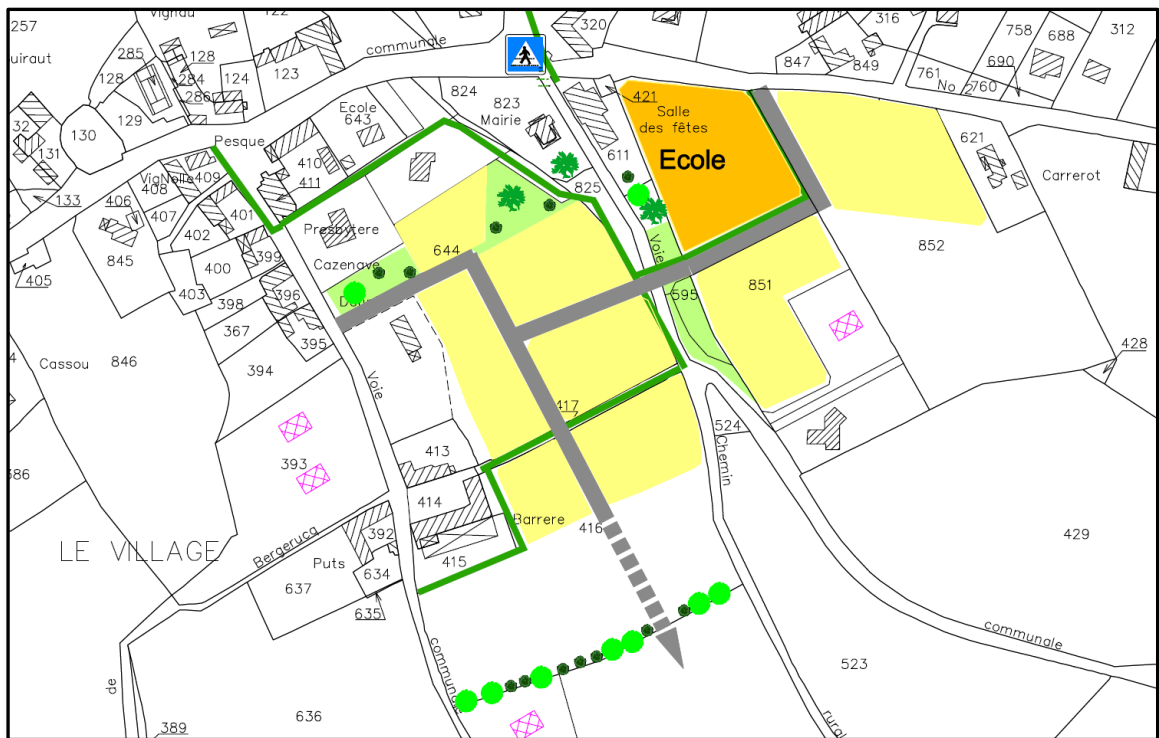
Une hauteur maximale différente de celle résultant de l'alinéa précédent est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif ou de services publics ou du logement social.

## 2.2. REALISATION DU PROJET D'EXTENSION DE LA SALLE DES FETES

### 2.2.1. Contenu de la modification

Depuis l'approbation du PLU en 2013, le projet de restructuration des équipements communaux a évolué tout en restant dans la logique de renforcer la centralité du village, conformément au PADD.

Le PLU en vigueur prévoyait ainsi le déplacement de l'école à proximité de la salle des fêtes. (cf. extrait des orientations d'aménagement ci-dessous).

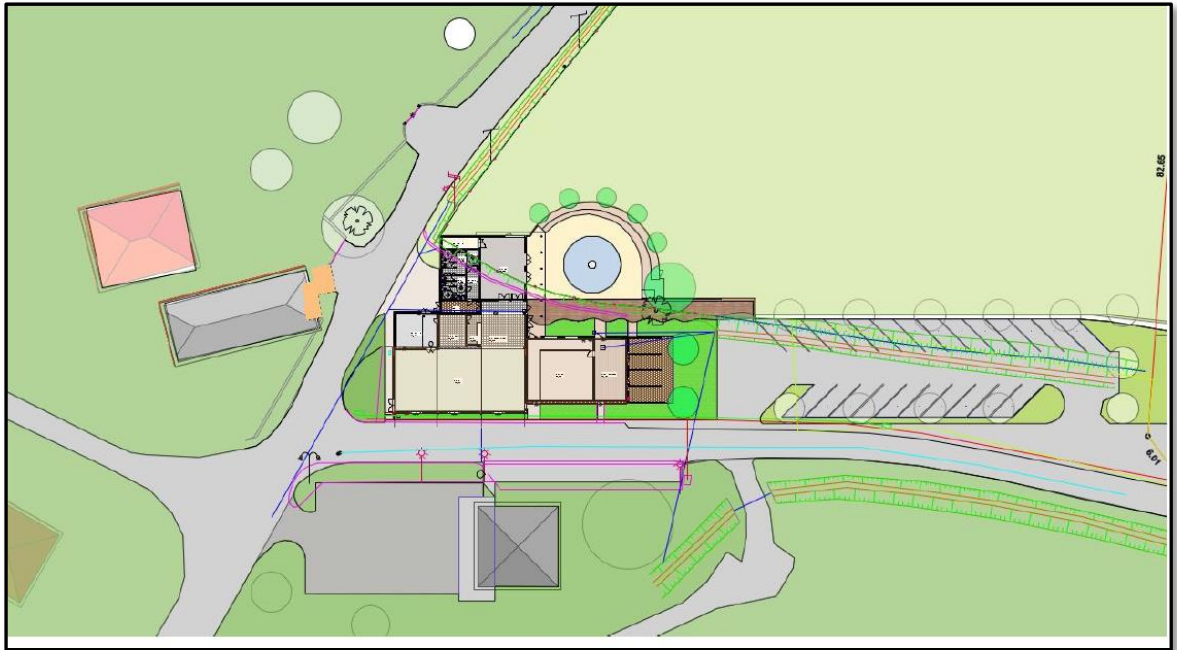


*Extrait des orientations d'aménagement du PLU en vigueur*

Dans cette logique, le PLU avait classé en zone à urbaniser le secteur de la salle des fêtes avec la mise en place d'un emplacement réservé pour la réalisation d'une voirie et le maintien d'un espace libre (article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme) au sud de la salle des fêtes.

Au lieu d'un déplacement de l'école, la commune a privilégié un réaménagement de l'existante pour l'adapter au nouveau besoin et prévoit désormais sur le secteur de la salle des fêtes, une extension de cette dernière.

L'idée du projet est d'inverser l'accès public de la salle des fêtes, de créer des espaces extérieurs pouvant être utilisés indépendamment de ceux intérieurs. Ce nouvel accès depuis un parking dans le prolongement du bâtiment existant permettra d'organiser les stationnements sous un mail, un cheminement piéton sécurisé vers la salle des fêtes ainsi que ses espaces extérieurs dédiés.

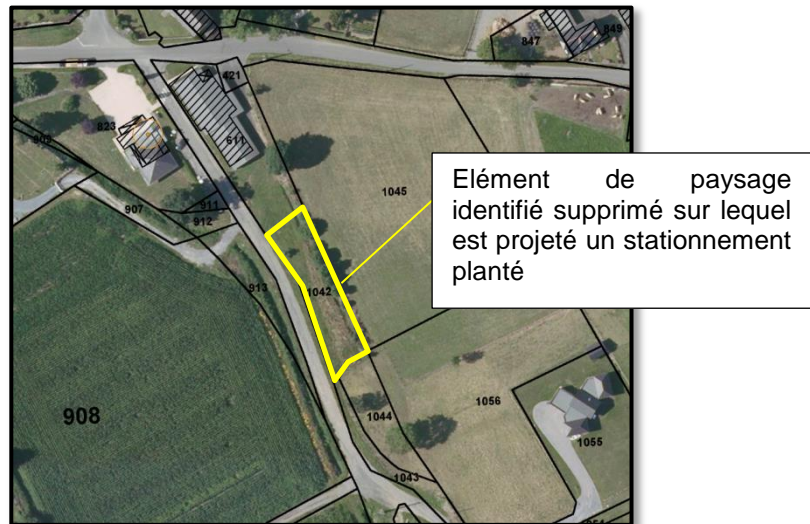


*Esquisse projet salle des fêtes*

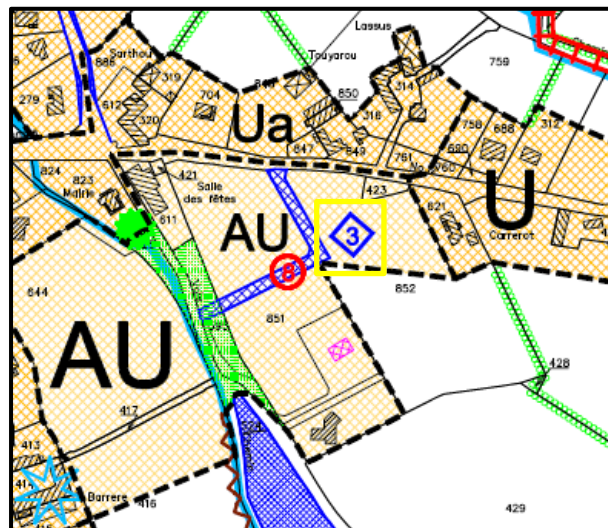
Dans le cadre la modification, la commune souhaite donc faire évoluer les orientations d'aménagement, le zonage du PLU et le règlement sur cette zone afin de permettre l'émergence de ce nouveau projet.

Concernant le zonage, la commune prévoit donc :

- La réduction de l'élément de paysage identifié au sud de la salle des fêtes afin de permettre la réalisation du stationnement envisagé par le projet de réaménagement de cette dernière.



- La suppression de l'emplacement réservé n°3 au profit d'un renvoi aux principes des orientations d'aménagement au regard de l'absence de réalisation du projet structurant de l'école.



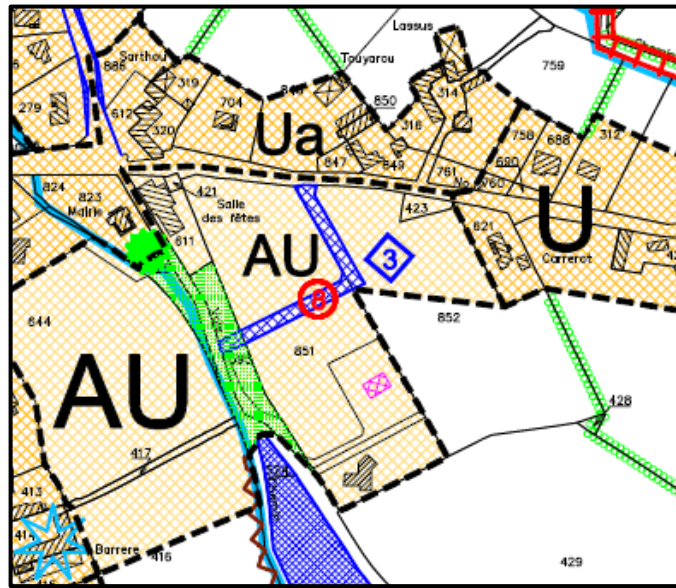
*Extrait du PLU*

Concernant le règlement, la commune souhaite assouplir les dispositions sur l'aspect des façades pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs dans la zone à urbaniser.

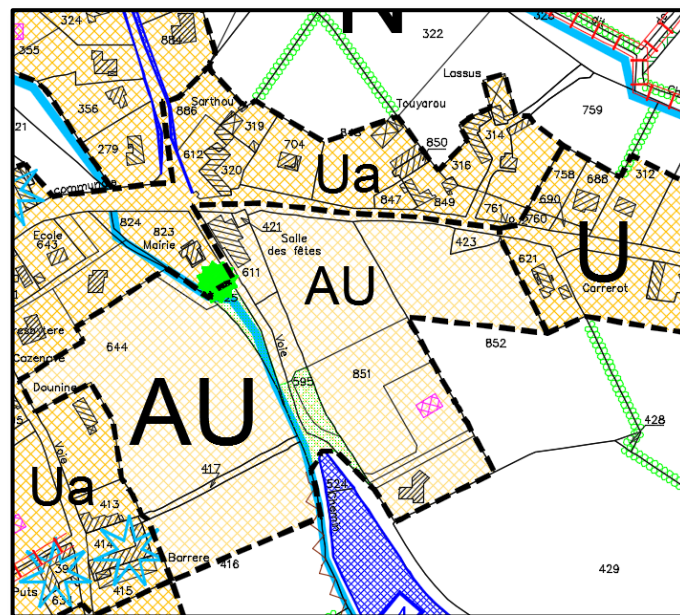
Concernant les orientations d'aménagement, le déplacement de l'école n'étant plus prévu, le contenu des orientations d'aménagement ainsi que le schéma sera rectifié en conséquence avec une précision apportée sur l'objectif de la voirie interne prévue.

## 2.2.2. Evolutions réglementaires

### 2.2.2.1. LE ZONAGE



*PLU avant modification*



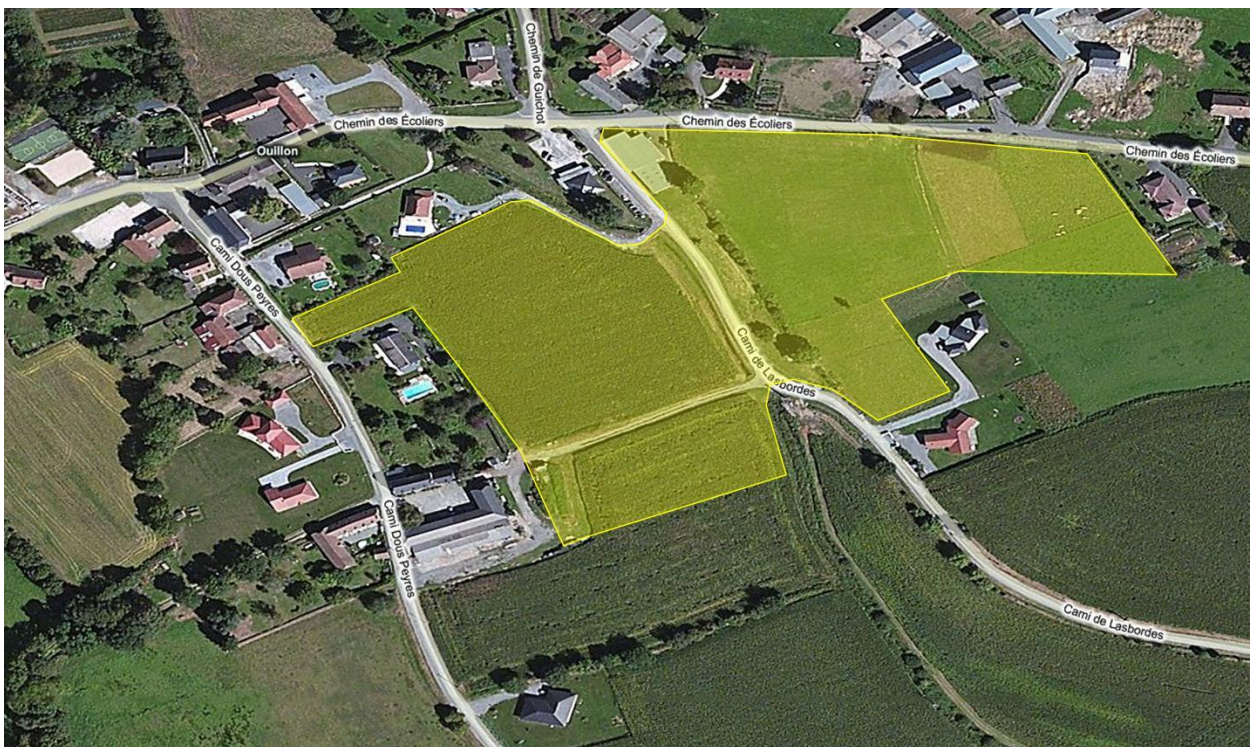
*PLU après modification*

## 2.2.2.2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### **Avant modification du PLU**

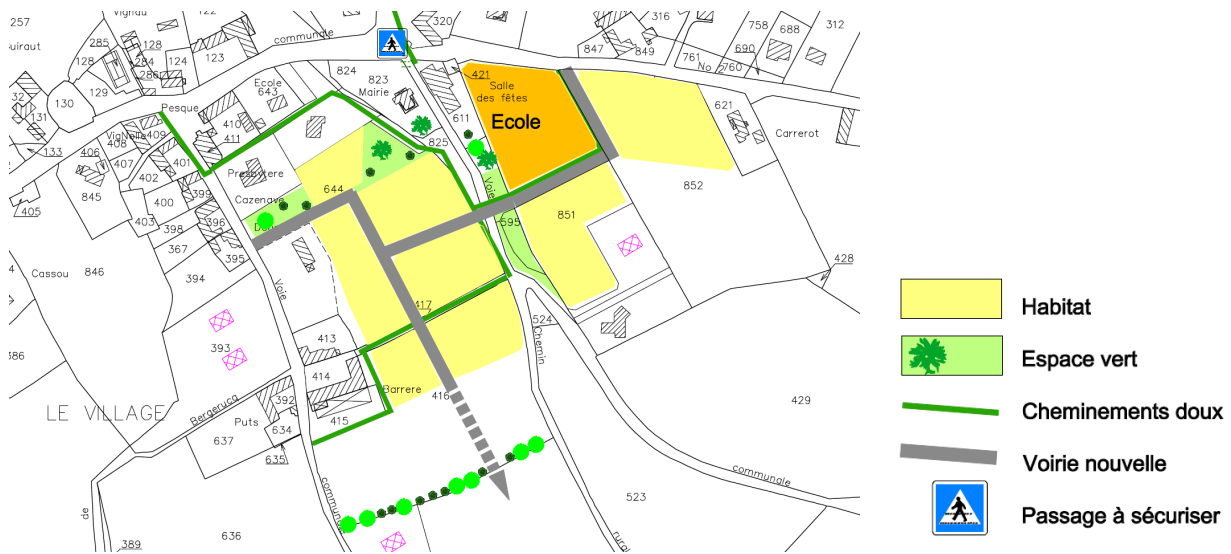
## **ORIENTATIONS POUR L'AMENAGEMENT DU SECTEUR AU AU CENTRE ET SUD DU VILLAGE**

Ce secteur couvre la totalité de la zone AU au centre du bourg et concerne des prairies pâturées et cultures engoncées dans le bâti existant et dont la pérennité n'est plus assurée. Ce secteur couvre 4,9 hectares.



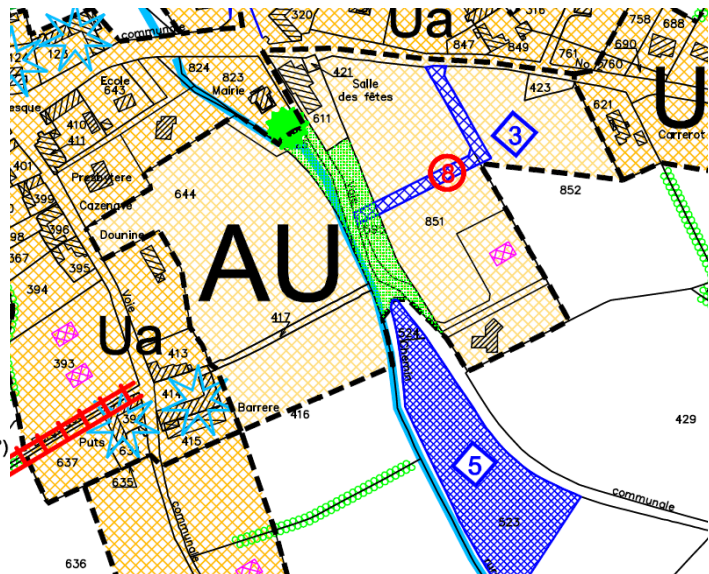
Les orientations principales retenues pour l'aménagement du quartier autour de la mairie et la salle des fêtes consistent en des principes de voiries et cheminements doux, ainsi qu'en la présence d'espaces verts. Elles répondent aux préoccupations suivantes :

- Offrir la desserte la plus rationnelle possible de ce secteur à urbaniser, compte tenu de l'environnement physique et des contraintes des équipements existant ; un scénario qui tient compte à la fois à la situation actuelle en terme d'assainissement autonome, mais également dans une perspective future de raccordement à un réseau collectif,
- Cheminement qui permet la liaison avec les secteurs constructibles environnants et qui permet un cheminement doux vers la mairie, la salle des fêtes et la future école,
- Perspective d'un développement possible vers le Sud à long terme.



Cet ensemble de terrain étant primordial pour le développement de la commune, il a été classé en zone AU. Le projet de l'école est suffisamment avancé pour prévoir sa desserte et celle des terrains limitrophes. Aussi, cette future voie fait l'objet d'un emplacement réservé. Enfin, un certain nombre d'arbres ou haies sont préservés, ils ont donc été identifiés sur le document graphique.

- Espaces boisés classés
- 3 Emplacements réservés et numérotés
- 9 Largeur d'emprise des voies
- Autres cours d'eau à protéger
- Élément naturel à protéger : sources (L123-1-5 7°)
- Éléments bâti identifiés (L123-1-5 7°)
- ✪ Élément naturel à protéger : arbres (L123-1-5 7°)
- Élément naturel à protéger : bois humides (L123-1-5 7°)
- Élément naturel à protéger : haies (L123-1-5 7°)
- Espace libre à préserver (L123-1-5-7°)

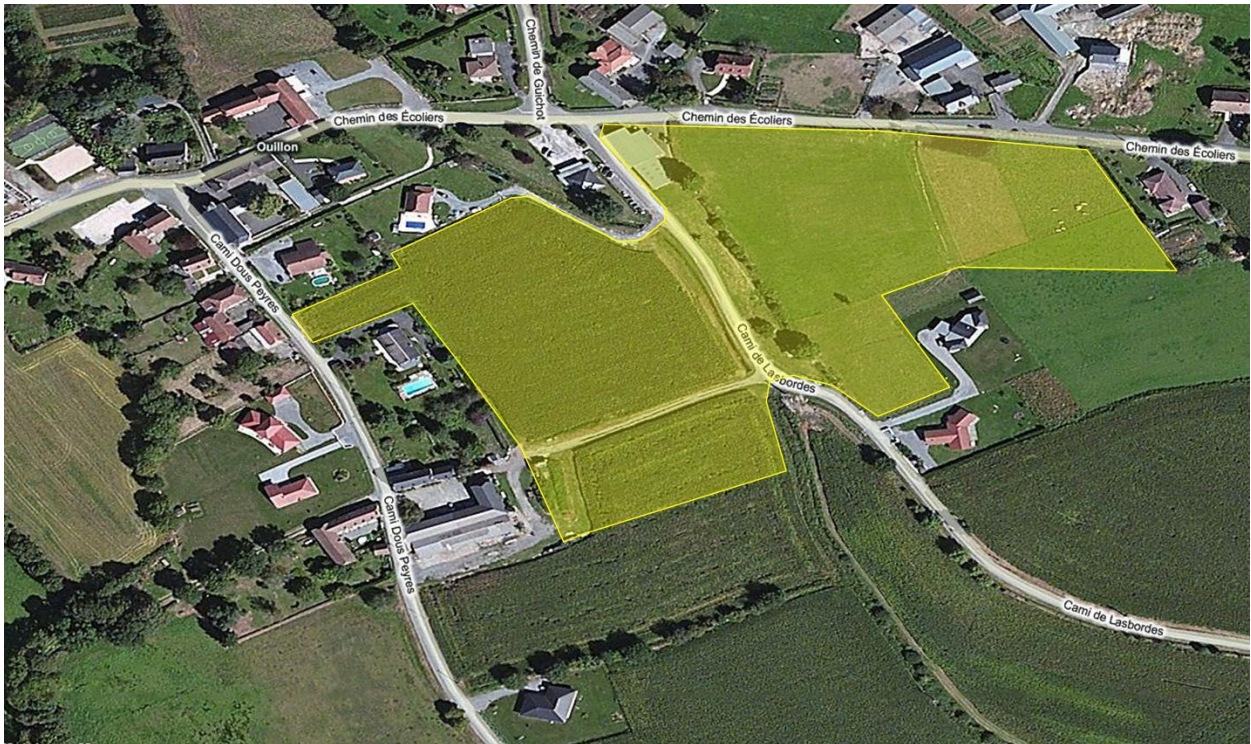




**Après modification du PLU**

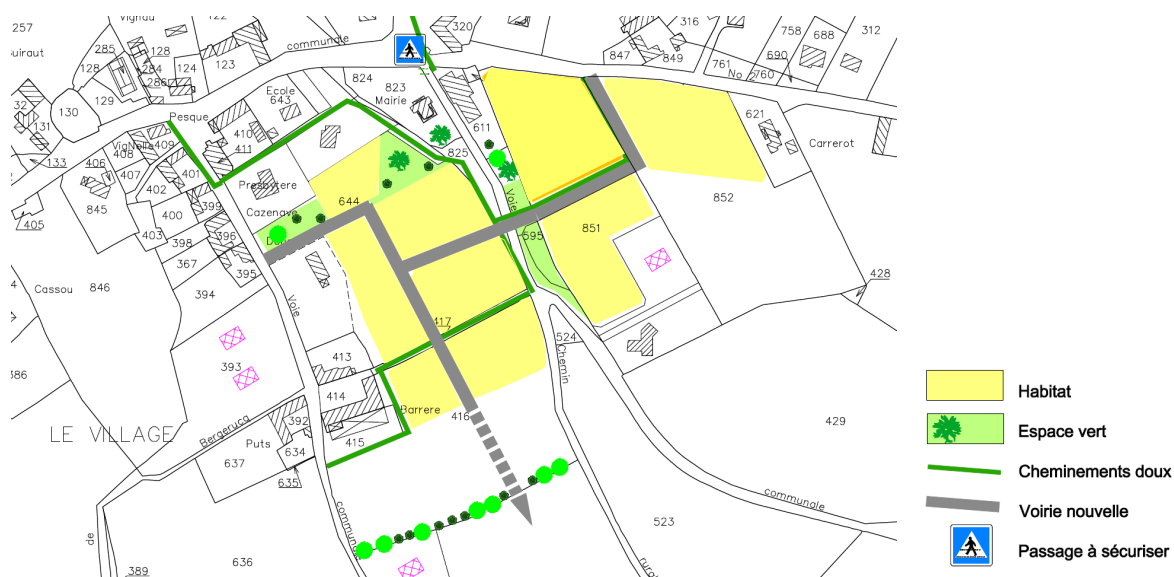
**ORIENTATIONS POUR L'AMENAGEMENT DU SECTEUR AU AU CENTRE ET SUD DU VILLAGE**

Ce secteur couvre la totalité de la zone AU au centre du bourg et concerne des prairies pâturées et cultures engoncées dans le bâti existant et dont la pérennité n'est plus assurée. Ce secteur couvre 4,9 hectares.



Les orientations principales retenues pour l'aménagement du quartier autour de la mairie et la salle des fêtes consistent en des principes de voiries et cheminements doux, ainsi qu'en la présence d'espaces verts. Elles répondent aux préoccupations suivantes :

- Offrir la desserte la plus rationnelle possible de ce secteur à urbaniser, compte tenu de l'environnement physique et des contraintes des équipements existant ; un scénario qui tient compte à la fois à la situation actuelle en terme d'assainissement autonome, mais également dans une perspective future de raccordement à un réseau collectif,
- Cheminement qui permet la liaison avec les secteurs constructibles environnants et qui permet un cheminement doux vers la mairie et la salle des fêtes et la future école,
- Perspective d'un développement possible vers le Sud à long terme.



Cet ensemble de terrain étant primordial pour le développement de la commune, il a été classé en zone AU. **Le projet de l'école est suffisamment avancé pour prévoir sa desserte et celle des terrains limitrophes. Aussi, cette future voie fait l'objet d'un emplacement réservé. Aussi, une voie de desserte interne à la zone prévoit une structuration de la zone destinée à une urbanisation en profondeur et à améliorer la circulation autour de la salle des fêtes et de la mairie.**

Enfin, un certain nombre d'arbres ou haies sont préservés, ils ont donc été identifiés sur le document graphique.

### 2.2.2.3. LE REGLEMENT

#### **Avant modification du PLU**

#### **AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

##### **1) Aspect des toitures**

La pente de toiture du corps de bâtiment principal doit être d'au moins 60 %. Toutefois, les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels, les parties secondaires des bâtiments (notamment les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre.

Pour les toitures ayant de la pente, la couverture doit être de type ardoise ou tuiles plates, répondre au nuancier ci-annexé et disposer d'une bonne durabilité.

Pour les constructions annexes de moins de 13 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ainsi que pour les constructions ayant une pente de toiture inférieure à 10%, il peut ne pas être fait application des 2 alinéas précédents, hormis pour le nuancier ci-annexé

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment.

## **2) Aspect des façades**

Les murs des constructions et des clôtures seront enduits ou en pierres apparentes ou affleurantes, leur coloration correspondant aux teintes traditionnelles locales.  
(VOIR NUANCIER CI-ANNEXE)

Pour les constructions annexes de moins de 13 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il peut ne pas être fait application de l'alinéa précédent, hormis pour le nuancier ci-annexé

## **3) Ouvertures et menuiseries**

Les menuiseries seront dans les teintes traditionnelles locales.  
(VOIR NUANCIER CI-ANNEXE)

Les ouvertures seront plus hautes que large. Il ne pourra y avoir plus de 3 types de percement par façade

## **4) Clôtures**

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

En outre :

Clôtures à l'alignement : Les clôtures doivent constituer une continuité à l'alignement. Ces clôtures peuvent être en mur en bahut maçonné. La hauteur de ces murs de clôture ne devra pas dépasser 1,20 mètre auquel peuvent se rajouter 0,50 m de piquet, grillage, etc.

Clôtures sur les limites séparatives : Les clôtures seront composées de mur de même type qu'à l'alignement ou de haies ou de grillages. Les haies seront constituées avec les essences locales.

## **5) Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU**

A défaut de satisfaire aux dispositions des alinéas précédents, l'aspect des constructions, les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine.

Pour les extensions, cette règle ne s'applique que si l'emprise au sol de l'ensemble des extensions réalisées ne dépasse pas 50 % de celle des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU

## **Après modification du PLU**

### **AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

L'autorisation de construire ou d'aménager peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

#### **1) Aspect des toitures**

**Excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif**, la pente de toiture du corps de bâtiment principal doit être d'au moins 60 %. Toutefois, les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels, les parties secondaires des bâtiments (notamment les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre.

Pour les toitures ayant de la pente, la couverture doit être de type ardoise ou tuiles plates, répondre au nuancier ci-annexé et disposer d'une bonne durabilité **excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif**.

Pour les constructions annexes de moins de 13 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ainsi que pour les constructions ayant une pente de toiture inférieure à 10%, il peut ne pas être fait application des 2 alinéas précédents, hormis pour le nuancier ci-annexé

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment.

#### **2) Aspect des façades**

**Excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif**, les murs des constructions et des clôtures seront enduits ou en pierres apparentes ou affleurantes, leur coloration correspondant aux teintes traditionnelles locales.

(VOIR NUANCIER CI-ANNEXE)

Pour les constructions annexes de moins de 13 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il peut ne pas être fait application de l'alinéa précédent, hormis pour le nuancier ci-annexé

#### **3) Ouvertures et menuiseries**

**Excepté pour les équipements publics ou d'intérêt collectif**, les menuiseries seront dans les teintes traditionnelles locales.

(VOIR NUANCIER CI-ANNEXE)

Les ouvertures seront plus hautes que large. Il ne pourra y avoir plus de 3 types de percement par façade

#### **4) Clôtures**

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

En outre :

Clôtures à l'alignement : Les clôtures doivent constituer une continuité à l'alignement. Ces clôtures peuvent être en mur en bahut maçonné. La hauteur de ces murs de clôture ne devra pas dépasser 1,20 mètre auquel peuvent se rajouter 0,50 m de piquet, grillage, etc.

Clôtures sur les limites séparatives : Les clôtures seront composées de mur de même type qu'à l'alignement ou de haies ou de grillages. Les haies seront constituées avec les essences locales.

**5) Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU**

A défaut de satisfaire aux dispositions des alinéas précédents, l'aspect des constructions, les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine.

Pour les extensions, cette règle ne s'applique que si l'emprise au sol de l'ensemble des extensions réalisées ne dépasse pas 50 % de celle des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU

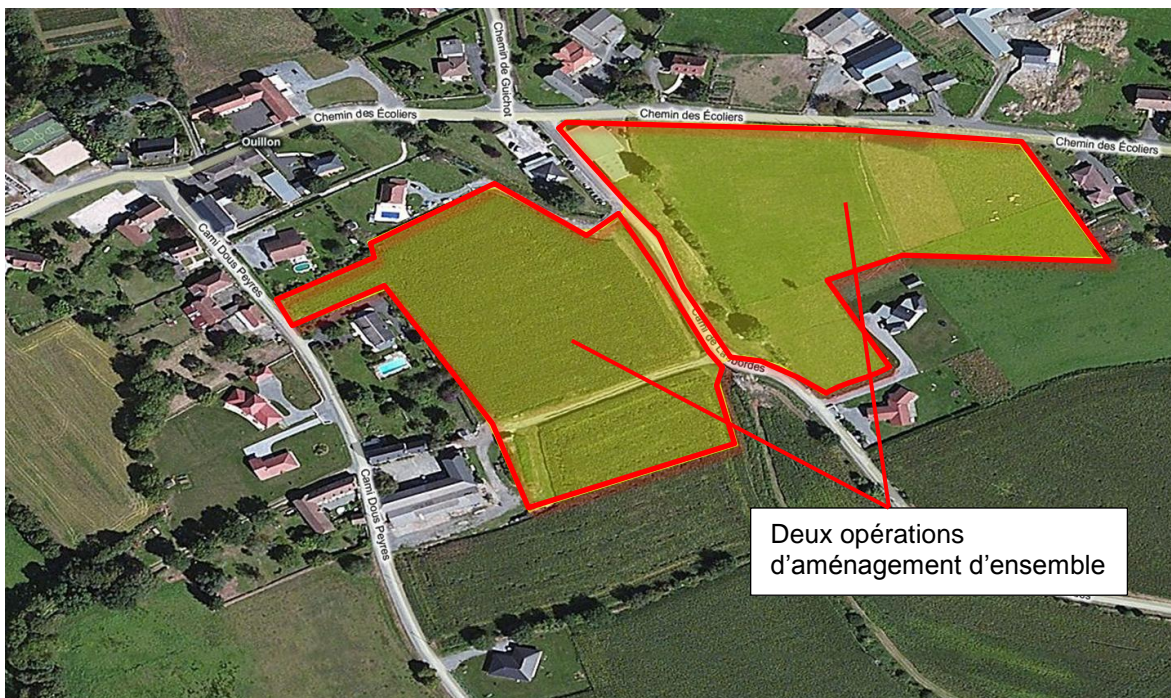
**2.3. MODIFIER LES MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES « AU » CENTRE ET SUD DU VILLAGE**

**2.3.1. Contenu de la modification**

Le PLU permet actuellement une urbanisation des zones « AU » au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Toutefois, il apparait que cette urbanisation au coup par coup est susceptible de remettre en cause la réflexion globale menée sur ces zones et donc leur faisabilité. La commune souhaite donc privilégier l'urbanisation des zones « AU » centre et sud du village via deux opérations d'aménagement d'ensemble (sous forme de permis d'aménager par exemple):

- L'une à l'ouest du Cami de Lasbordes
- L'autre à l'est du Cami de Lasbordes.

A noter que ces secteurs comprenant déjà quelques constructions, les extensions, aménagement et annexes des constructions existantes pourront être autorisés en dehors de l'opération d'aménagement d'ensemble.



## 2.3.2. Evolutions réglementaires

### 2.3.2.1. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

*Intégration d'un nouveau paragraphe dans le paragraphe 1.1 : Orientations pour l'aménagement du secteur AU au centre et Sud du village*

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

**Les occupations et utilisations du sol sont autorisées dans le cadre de deux opérations d'aménagement d'ensemble :**

- **L'une située à l'ouest du Cami de Lasbordes.**
- **L'autre située à l'est du Cami de Lasbordes.**

**Toutefois ces deux secteurs comprenant déjà des constructions, les extensions, aménagement et annexes des constructions existantes pourront être autorisés en dehors des opérations d'aménagement d'ensemble.**

### 2.3.2.2. LE REGLEMENT

#### **Avant modification du PLU**

---

#### **AU 2 Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

---

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau et de permettre leur calibrage éventuel (zone non aedificandi de 6 mètres).

Les occupations et utilisations du sol à destination artisanale sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent des nuisances ou des risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat, ou dont le fonctionnement est incompatible avec les infrastructures existantes.

Les aires de jeux et de sports ouverts au public sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat ;

Les entrepôts de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale présente sur la zone et qu'ils n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

#### **Après modification du PLU**

---

#### **AU 2 Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières**

---

**Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement (Pièce 3 du PLU) qui définit notamment les modalités d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.**

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau et de permettre leur calibrage éventuel (zone non aedificandi de 6 mètres).

Les occupations et utilisations du sol à destination artisanale sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent des nuisances ou des risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat, ou dont le fonctionnement est incompatible avec les infrastructures existantes.

Les aires de jeux et de sports ouverts au public sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat ;

Les entrepôts de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale présente sur la zone et qu'ils n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

### **3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE SITE NATURA 2000**

#### **3.1. RAPPEL : OBJET DE LA MODIFICATION**

L'objectif de cette modification est de :

- permettre aux bâtiments d'habitation existants en zone agricole et naturelle de faire l'objet d'extensions et/ou de permettre l'implantation d'annexes,
- permettre la réalisation du projet de rénovation, d'extension et de mise en conformité de la salle des fêtes.
- Modifier les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AU centre et sud du village.

#### **3.2. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LES EXTENSIONS ET ANNEXES EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE**

Les évolutions règlementaires liées à la possible réalisation d'extensions et d'annexes pour les constructions d'habitations en zone agricole et naturelle n'aura pas d'incidence notable au regard :

- de la proximité recherchée avec les constructions existantes (rayon de 30 m),
- de la mise en place de règles destinées à encadrer l'emprise au sol et la surface des nouvelles constructions (50m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les extensions, 35 m<sup>2</sup> pour les piscines et 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les annexes).

#### **3.3. INCIDENCES DU PROJET DE RENOVATION ET D'EXTENSION DE LA SALLE DES FETES**

La suppression de l'emplacement réservé n°3 au profit d'un renvoi au schéma des orientations d'aménagement ainsi que la réduction de l'élément de paysage identifié au plus proche de la salle des fêtes existante, n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement. L'aménagement prévu sur la parcelle auparavant en élément de paysage identifié, est un stationnement traité qualitativement et sur lequel sont notamment prévues des plantations.

#### **3.4. INCIDENCES DE LA MODIFICATION DES CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES « AU » CENTRE ET SUD DU VILLAGE.**

La modification des conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones « AU » centre et village n'aura pas d'incidence sur l'environnement.



### **3.5. INCIDENCES DIRECTES ET INDIRECTES SUR NATURA 2000**

#### **3.5.1. Incidences directe de la modification du PLU**

Le site Natura 2000 le plus proche se situant à 3 kilomètres environ du territoire communal (site Natura 2000 Gave de Pau FR7200781), on peut considérer que la modification n'aura aucune incidence directe sur le site.

#### **3.5.2. Incidences indirectes de la modification du PLU**

La modification n'autorisant aucune construction nouvelle d'habitation mais uniquement des extensions limitées à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des annexes limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et des piscines limitées 35 m<sup>2</sup> et ce, par construction d'habitation, l'impact potentiel de la modification au regard des éventuels nouveaux rejets des eaux pluviales et des eaux usées dans le milieu naturel reste donc limité et peu notable.