



# 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**

---

**DATE :** MARS 2016

**REF :** 8 32 0961

## SOMMAIRE

<b>1. EXPOSE DES MOTIFS</b>	<b>1</b>
<b>2. OBJET ET CONTENU DE LA MODIFICATION</b>	<b>2</b>
2.1. AUTORISER LES EXTENSIONS ET LES ANNEXES POUR LES CONSTRUCTIONS D'HABITATION SITUEES EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE	2
2.1.1. Contenu de la modification	2
2.1.2. Evolution règlementaire	3
2.1.2.1. ARTICLE 2 DE LA ZONE AGRICOLE (A)	3
2.1.2.2. ARTICLE 2 DE LA ZONE NATURELLE (N)	4
2.2. REALISATION DU PROJET D'EXTENSION DE LA SALLE DES FETES	7
2.2.1. Evolutions règlementaires	10
2.2.1.1. LE ZONAGE	10
2.2.1.2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	11
ORIENTATIONS POUR L'AMENAGEMENT DU SECTEUR AU AU CENTRE ET SUD DU VILLAGE	11
ORIENTATIONS POUR L'AMENAGEMENT DU SECTEUR AU AU CENTRE ET SUD DU VILLAGE	13
<b>3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE SITE NATURA 2000</b>	<b>15</b>
3.1. RAPPEL : OBJET DE LA MODIFICATION	15
3.2. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LES EXTENSIONS ET ANNEXES EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE	15
3.3. INCIDENCES DU PROJET DE RENOVATION ET D'EXTENSION DE LA SALLE DES FETES	15
3.4. INCIDENCES DIRECTES ET INDIRECTES SUR NATURA 2000	15
3.4.1. Incidences directe de la modification du PLU	15
3.4.2. Incidences indirectes de la modification du PLU	16

## 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.

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 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 accolés à la construction d'habitation existante (piscines et leurs locaux techniques, garage, abri de jardin,...) à condition qu'elles soient comprises dans une bande de 30 m comptée à partir de l'une 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 (bande de 30 m à partir de l'une des façades de la construction d'habitation existante et dans le prolongement de la construction d'habitation existante pour une extension), les conditions de hauteur (8 mètres pour les constructions), 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).

## **2.1.2. Evolution règlementaire**

### 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 accolés à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques,...) à condition qu'elles soient comprises dans une bande de 30 m comptée à partir de l'une 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 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 accolés à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques,...) à condition qu'elles soient comprises dans une bande de 30 m comptée à partir de l'une 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

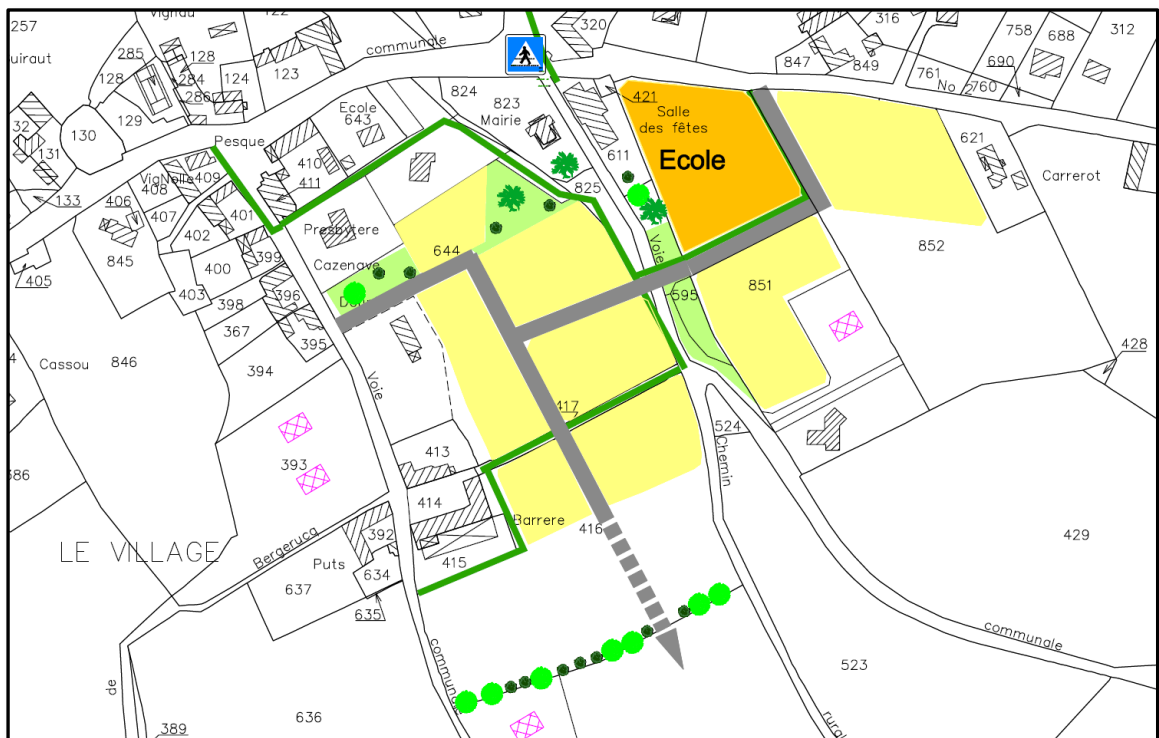
Les occupations et utilisations du sol qui ne compromettent pas les aménagements de réhabilitation des sites des anciennes décharges **ET** qui sont compatibles avec le caractère inondable pour le secteur NSi.



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

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).

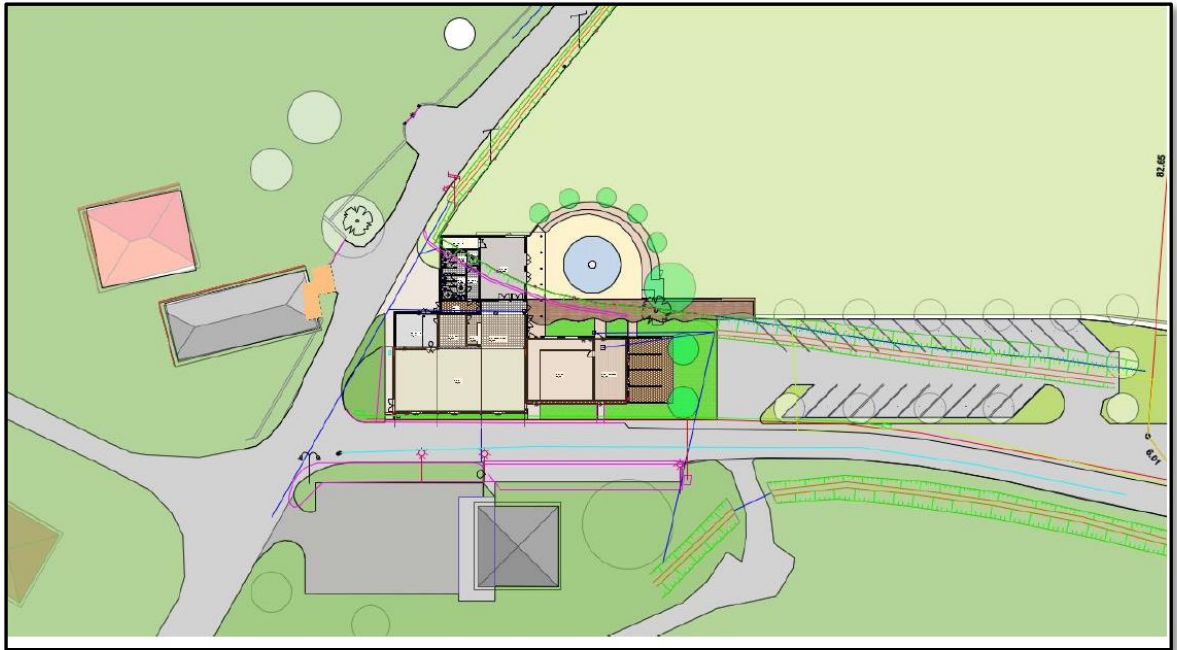


*Extrait des orientations d'aménagement du PLU en vigueur*

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.

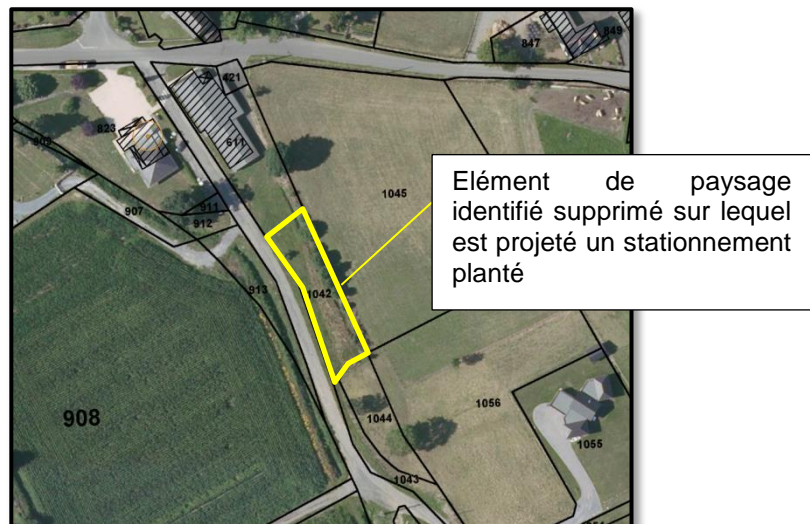


*Esquisse projet salle des fêtes*

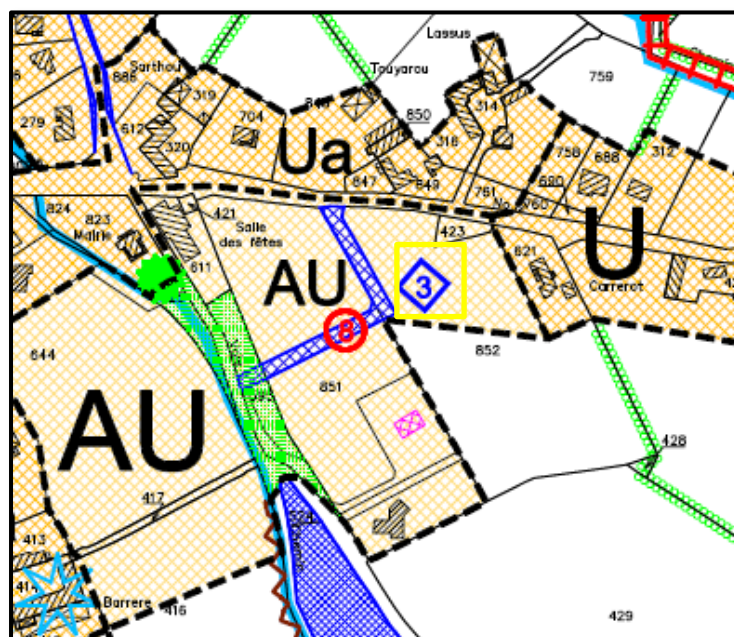
Dans le cadre la modification, la commune souhaite donc faire évoluer les orientations d'aménagement ainsi que le zonage du PLU sur cette zone afin de permettre l'émergence de ce nouveau projet.

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.



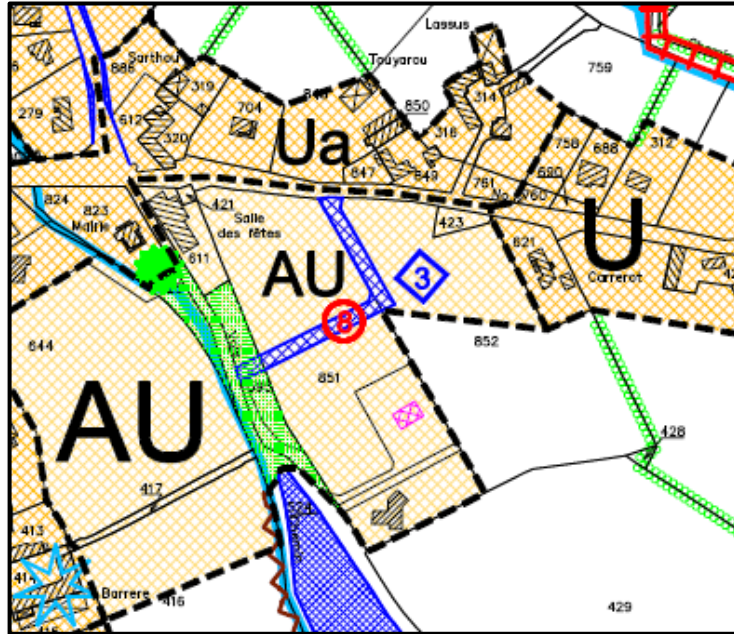
- La suppression de l'emplacement réservé n°3 au profit d'un renvoi aux principes des orientations d'aménagement au regard de l'absence de réalisation du projet structurant de l'école.



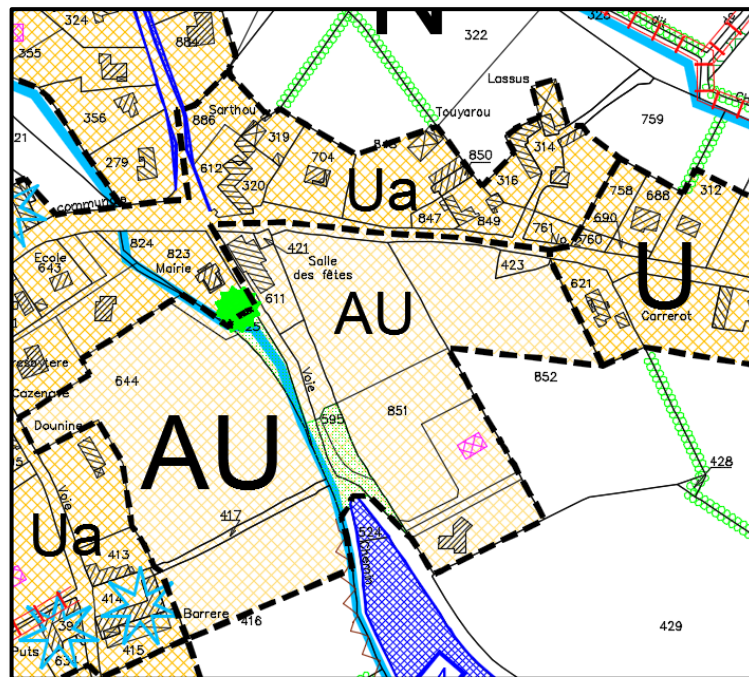
*Extrait du PLU*

## 2.2.1. Evolutions réglementaires

### 2.2.1.1. LE ZONAGE



*PLU avant modification*



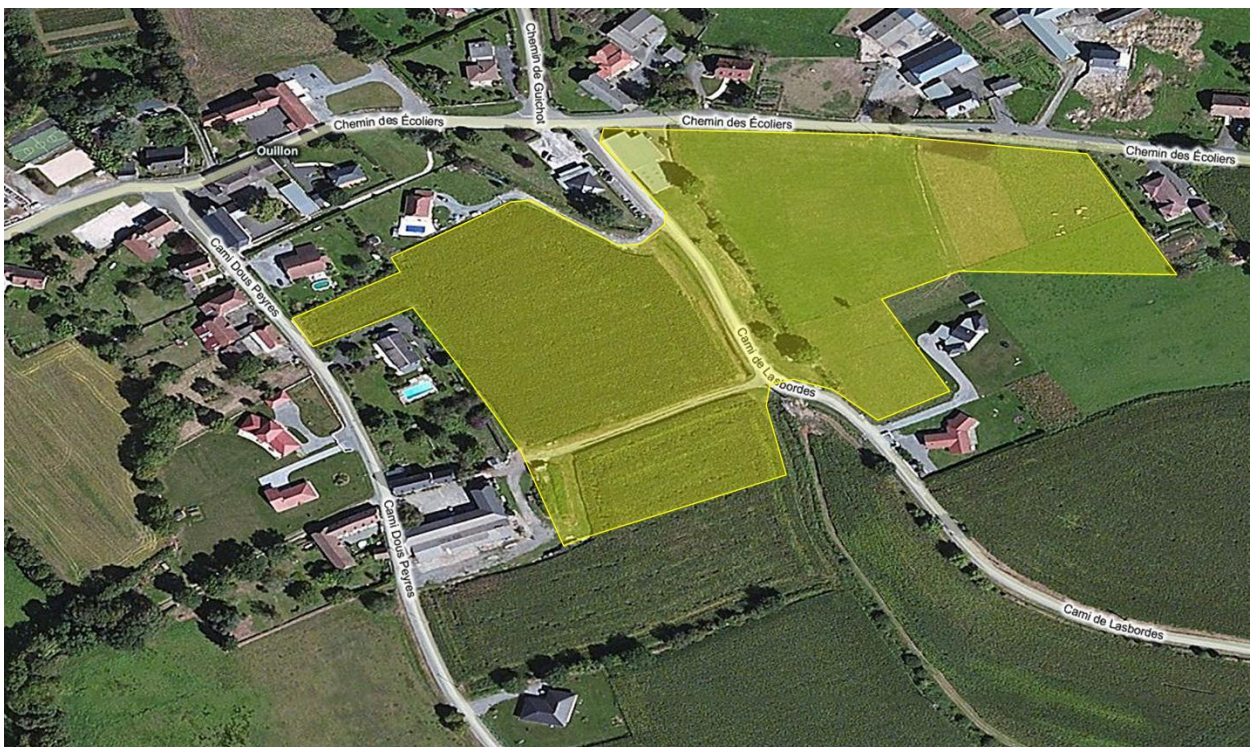
*PLU après modification*

## 2.2.1.2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

### Avant modification du PLU

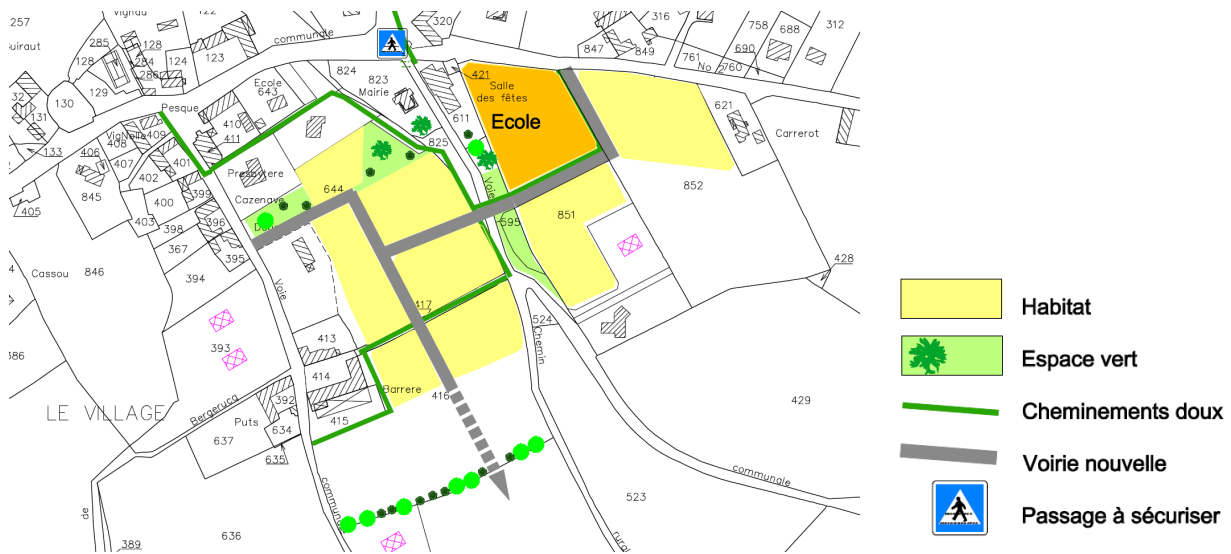
## **ORIENTATIONS POUR L'AMENAGEMENT DU SECTEUR AU AU CENTRE ET SUD DU VILLAGE**

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.



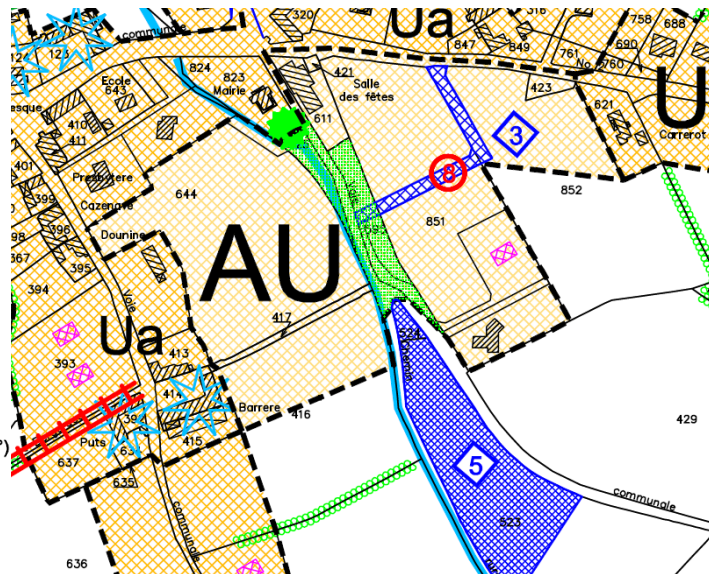
Les orientations principales retenues pour l'aménagement du quartier autour de la mairie et la salle des fêtes consistent en des principes de voiries et cheminements doux, ainsi qu'en la présence d'espaces verts. Elles répondent aux préoccupations suivantes :

- 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.

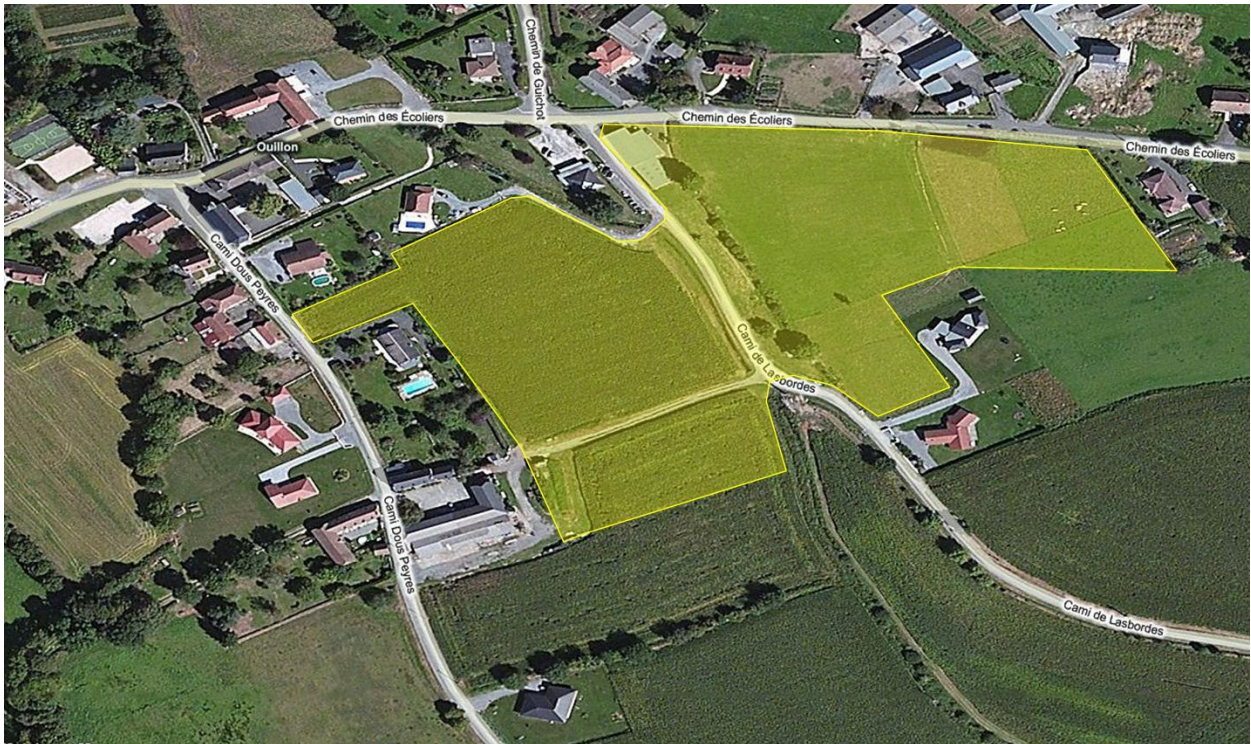
- Espaces boisés classés
- 3 Emplacements réservés et numérotés
- 9 Largeur d'emprise des voies
- Autres cours d'eau à protéger
- Élément naturel à protéger : sources (L123-1-5 7°)
- Éléments bâti identifiés (L123-1-5 7°)
- Élément naturel à protéger : arbres (L123-1-5 7°)
- Élément naturel à protéger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

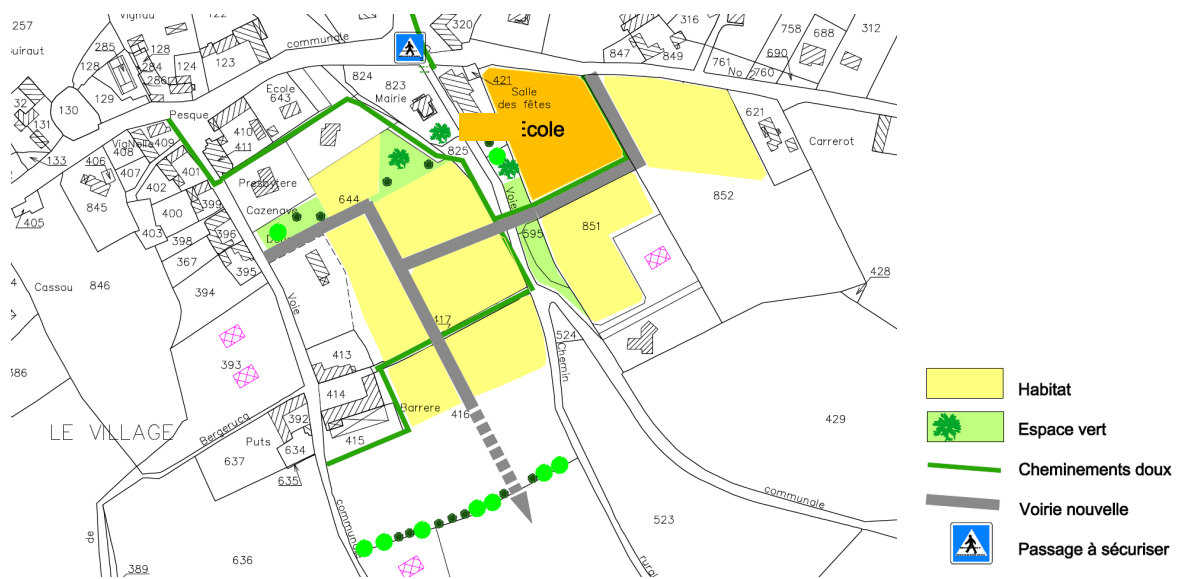
### **ORIENTATIONS POUR L'AMENAGEMENT DU SECTEUR AU AU CENTRE ET SUD DU VILLAGE**

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.



## **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.

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

Les évolutions réglementaires 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 (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 DIRECTES ET INDIRECTES SUR NATURA 2000**

#### **3.4.1. 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.

### **3.4.2. 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.