

# LOUVIE-JUZON



## PLAN LOCAL D'URBANISME



### MODIFICATION N° 1

#### A – Rapport de présentation

Vu pour être annexé à l'arrêté du Maire en date du .....  
soumettant le projet de modification du PLU à l'enquête publique.



**Agence Publique de Gestion Locale**  
**Service Intercommunal Territoires et Urbanisme**  
Maison des Communes - rue Auguste Renoir  
B.P.609 - 64006 PAU Cedex  
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47  
Courriel : [service.urbanisme@apgl64.fr](mailto:service.urbanisme@apgl64.fr)



# TABLE DES MATIERES

<b>1. PRÉAMBULE .....</b>	<b>2</b>
1.1. Le PLU de Louvie-Juzon .....	2
1.2. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N° 1 .....	2
<b>2. L'EXPOSÉ DES MOTIFS .....</b>	<b>3</b>
2.1 MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DES ZONE « A » ET « N » .....	3
2.2 LA POSSIBILITE OFFERTE A CERTAINS ANCIENS BATIMENTS AGRICOLES SITUES EN ZONE « A » ET « N » DE POUVOIR CHANGER DE DESTINATION POUR DE L'HABITAT .....	4
<b>3. LES CHANGEMENTS A APPORTER AUX PIECES DU PLU .....</b>	<b>9</b>
<b>4. LES INCIDENCES DU PROJET DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>9</b>

# 1. PRÉAMBULE

## 1.1. LE PLU DE LOUVIE-JUZON

---

La Commune de Louvie-Juzon dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 4 Mai 2012. Ce document n'a fait l'objet d'aucune procédure d'évolution avant la présente modification.

## 1.2. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N° 1

---

Les changements auxquels la commune souhaite aujourd'hui procéder sur son PLU visent à donner la possibilité de permettre le développement de l'habitat en zones agricole et naturelle :

- Autoriser en zone A et N les extensions et annexes des habitations,
- Modifier les règles de hauteur pour les habitations et leurs annexes en zone A et N,
- Identifier 5 anciennes granges pouvant faire l'objet d'un changement de destination, afin de préserver ce patrimoine de la ruine.

Ces changements peuvent être opérés par le biais d'une procédure de modification selon les formes prévues aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme. En effet, ces changements ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU en vigueur et ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière. Ils ne réduisent pas non plus une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. D'autre part, ces modifications ne sont pas en mesure d'induire de graves risques de nuisance.

C'est à l'initiative du Maire de la commune que la présente procédure de modification est engagée, conformément aux dispositions de l'article L.153-37 du code de l'urbanisme.

A noter que conformément à l'article 12 modifié du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité.

Outre le présent rapport de présentation (document A), le dossier de modification comprend un document montrant les changements apportés aux différentes pièces du PLU en vigueur (document B) et une notice (document C) comportant, conformément aux dispositions de l'article R.104-30 du Code de l'urbanisme, les informations nécessaires à l'examen au cas par cas tel qu'il est prévu à l'article L.122-4 (III) du Code de l'environnement. Des éventuelles annexes figurent dans un document D et E.

## 2. L'EXPOSÉ DES MOTIFS

### 2.1 MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DES ZONE « A » ET « N »

---

#### **La possibilité de réaliser, en zones A et N, des extensions aux bâtiments d'habitation existants**

La commune souhaite rendre possible l'extension des bâtiments d'habitation situés en zones A du PLU, quand bien même ceux-ci ne seraient pas liées ou nécessaires à l'exploitation agricole. Cet objectif est légitime eu égard aux possibilités offertes dans ces types de zone après que le code de l'urbanisme a été amendé par les lois LAAAF du 13 octobre 2014 et Macron.

S'agissant de la zone N, le projet de modification ne vise qu'à remettre en vigueur les possibilités offertes par le PLU jusqu'à ce que la Loi ALUR du 24 mars 2014 ne vienne les priver de base légale. En effet, l'article N2 du PLU approuvé en 2012 autorisait déjà l'extension des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU. Il convient toutefois, compte tenu des dispositions législatives actuelles, que le règlement des zones A et N en précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité susceptibles d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

La motivation principale de la collectivité est qu'il s'agit là ni plus ni moins que de lever une restriction qui pourrait légitimement être perçue comme une atteinte excessive au droit de propriété. En effet, plusieurs logements ne sont pas des résidences appartenant à des exploitants agricoles. Mais cette mesure doit aussi être perçue comme un moyen de lutter contre la vacance des logements.

Pour satisfaire aux conditions d'insertion dans l'environnement et de compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N, il est proposé de compléter comme suit les dispositions relatives aux occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières (articles A2 et N2), à la hauteur des constructions (articles A10 et N10) - ces deux paramètres conduisant à définir ce que l'article L.151-12 entend par « densité ».

En ce qui concerne l'emprise au sol et la surface de plancher, la commune souhaite s'inscrire dans les indications déjà formulées dans le PLU approuvé en 2012 qui prévoyait (s'agissant des possibilités offertes en zone N) que les extensions ne pourraient excéder 25% de l'emprise au sol initiale (article 2 des zones). Afin de préciser cette notion, il est proposé d'indiquer que les bâtiments réalisés en extension d'une habitation non liée ou nécessaire à l'exploitation agricole sont autorisés sous réserve que l'emprise créée à compter de l'entrée en vigueur du PLU ne dépasse pas 25 % d'emprise au sol supplémentaire et que ces extensions ne permettent pas de rajouter plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La surface de plancher fixe par défaut une densité (le pourcentage de surface de plancher ne pouvant dépasser celui de l'emprise au sol à hauteur identique).

Il convient également de préciser qu'une extension doit être comprise comme une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui, et que l'emprise au sol s'entend tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

Pour ce qui est de la hauteur, il est proposé de maintenir la règle aujourd'hui en vigueur aux articles A10 et N10 du règlement, à savoir une hauteur de 12 mètres au faitage maximum, toutefois la hauteur du bâtiment existant détermine la hauteur de l'extension.

## **La possibilité de réaliser, en zone A et N, des annexes aux bâtiments d'habitation existants**

Afin de permettre au cadre bâti existant d'évoluer (développement de la cellule familiale, adaptation aux besoins des occupants...) et d'assurer leur pérennité pour limiter les risques d'abandon, la commune souhaite également mettre en œuvre les possibilités offertes par le code de l'urbanisme en ce qui concerne la construction d'annexes aux bâtiments d'habitation quand bien même ceux-ci ne seraient pas liées ou nécessaires à l'exploitation agricole, tant dans les zones A et N (par opposition à une extension, une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui). Cette possibilité n'était pas prévue dans l'ensemble des zones A (du moins pour les constructions à usage non agricole), mais quelques constructions ont ou vont muter. En effet, il existe déjà des habitations de non agriculteurs identifiées en zone A et N.

A l'instar de ce qui est prévu pour l'extension des habitations existantes non liées ou nécessaires à l'exploitation agricole, afin de satisfaire aux conditions d'insertion dans l'environnement et de compatibilité avec le maintien du caractère naturel ou forestier des zones A et N, il est proposé de compléter comme suit les dispositions relatives aux occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières (article A2 et N2) à la hauteur des constructions (articles A10 et N10).

En ce qui concerne l'emprise au sol et la surface de plancher (comprise comme étant tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien), il est proposé d'indiquer que les annexes d'une habitation non liée ou nécessaire à l'exploitation agricole, ne peut dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire (articles 2 des zones), à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU, et à condition que les annexes soient implantées en totalité à moins de 30 mètres du bâtiment d'habitation existant.

Pour ce qui est de la hauteur des annexes aux bâtiments d'habitation existants non liés ou nécessaires à l'exploitation agricole, il est proposé que leur hauteur, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage (et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation), ne dépasse pas 6 mètres (articles A10 et N10).

## **2.2 LA POSSIBILITE OFFERTE A CERTAINS ANCIENS BATIMENTS AGRICOLES SITUES EN ZONE « A » ET « N » DE POUVOIR CHANGER DE DESTINATION POUR DE L'HABITAT**

---

Le règlement du PLU approuvé en 2012 permet le changement de destination dans les zones agricoles (zones A) et naturelles (zones N). Il s'avère que l'article 24 du décret 2012-290 du 29 février 2012 a limité les possibilités de construire en zone naturelle. En effet, la législation antérieure n'obligeait pas à identifier tous les bâtiments qui pouvaient faire l'objet d'un tel changement.

La loi ALUR du 27 mars 2014 a permis de nouveau les changements de destination en zone N et y compris en zone A, à la condition toutefois d'identifier les bâtiments dans les documents graphiques. Si en zone A certains bâtiments ont été identifiés, ce n'est pas le cas en zone N, bien que la possibilité de changement fût donnée. A noter également que le changement de destination est soumis (lors du dépôt de la demande), en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

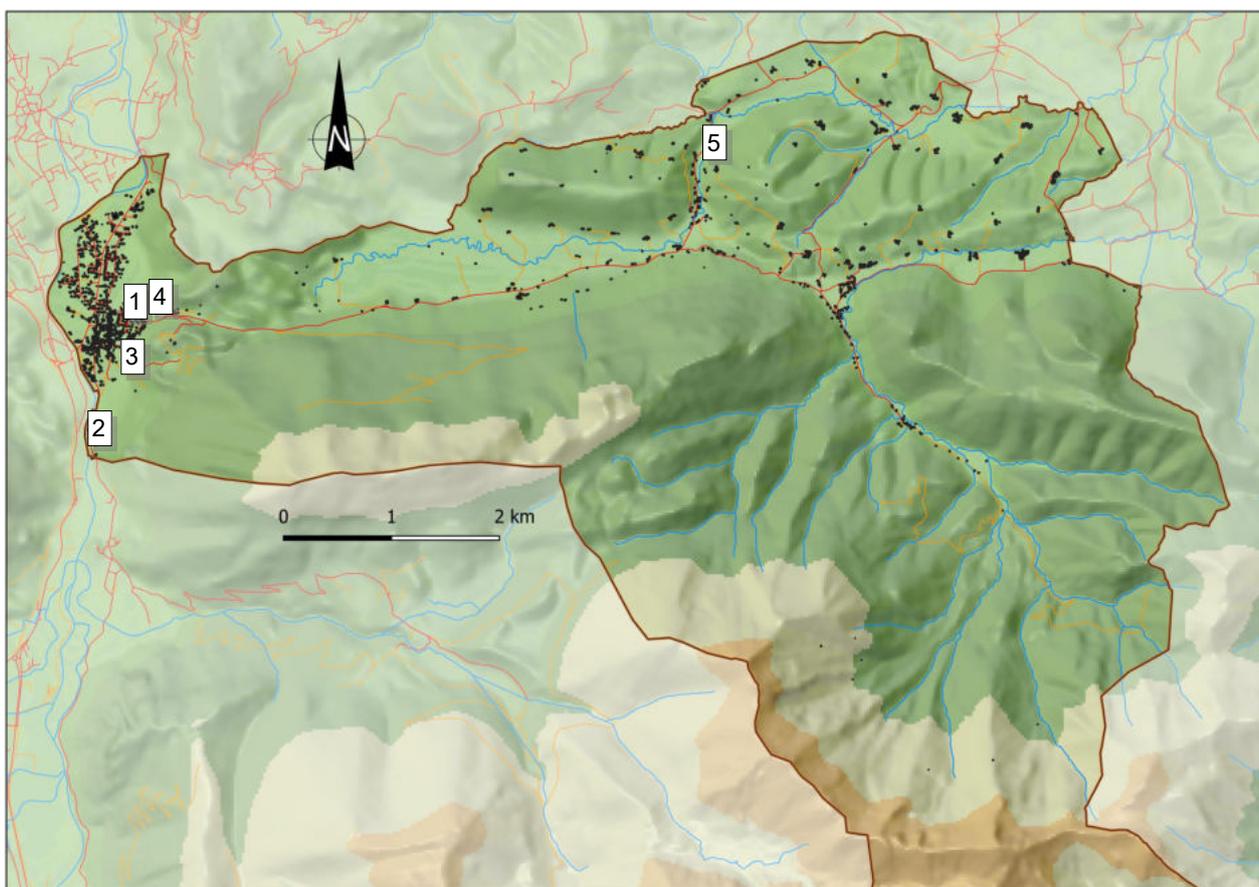
Or cette identification des bâtiments susceptibles de changer de destination n'a pas été réalisée dans le document jusqu'ici en vigueur pour la zone N. L'article L.151-11 du Code de l'urbanisme permet aujourd'hui le changement de destination de constructions autres qu'agricoles.

Aussi, afin de permettre de nouveau le changement de destination en zones agricole et naturelle de certaines constructions, un travail d'identification a été effectué. Les bâtiments identifiés en zone agricole sont reconduits, un autre est rajouté et en zone naturelle, seulement 4 bâtiments ont été repérés sur l'ensemble des granges en zone N qui étaient susceptibles de changer de destination (dont un en secteur NL où l'habitat est déjà possible sous condition). Tous les bâtiments identifiés en zone naturelle sont à proximité du bourg. Ces nouveaux bâtiments identifiés sont encore des constructions à destination agricole, mais dont l'usage ne l'est plus depuis longtemps.

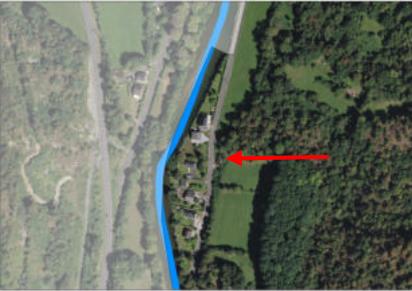
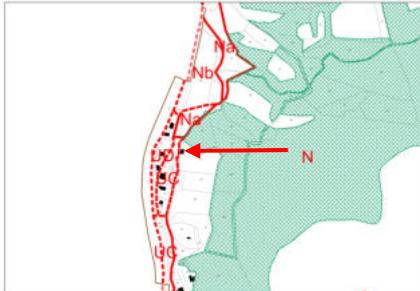
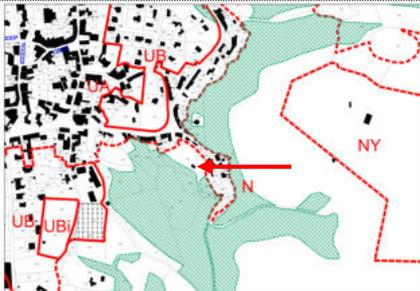
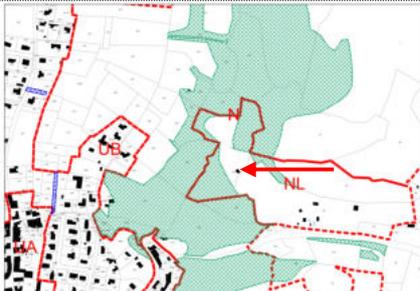
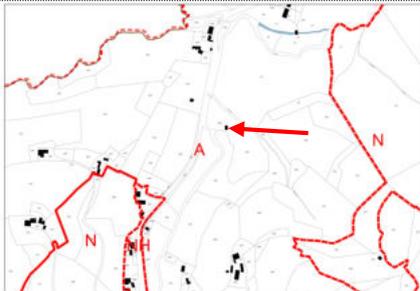
### 1.2.1. LOCALISATION ET CARACTÉRISTIQUES DES BÂTIMENTS IDENTIFIÉS

L'évolution des structures agricoles a d'ores et déjà abouti à la désaffectation de plusieurs constructions dont l'abandon ou la ruine serait regrettable, notamment en raison de leur qualité architecturale ou patrimoniale. Afin de sauvegarder ce patrimoine bâti, certains bâtiments agricoles qui n'ont plus cette vocation ont été identifiés en vue de permettre leur transformation en habitation (ou en gîtes ruraux en zone N) par changement de destination, conformément aux dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme actuellement en vigueur.

Il s'agit principalement d'anciens bâtiments d'exploitation (des bordes) faisant partie d'une ferme qui n'est plus en activité. La plupart sont en maçonnerie traditionnelle de moellons de pierres et galets couverte d'un enduit plus ou moins couvrant (traditionnellement blanc/gris) et sont couverts d'une toiture en ardoise présentant souvent deux pans. Les ouvertures ont principalement des menuiseries extérieures en bois naturel ou peint.



Localisation des bâtiments susceptible de changer de destination

N° sur le plan de situation	N°Parcelle et zonage	Nature de la construction
1	A n° 162	Grange
		
2	G n° 53	Grange
		
N° sur le plan de situation	N°Parcelle et zonage	Nature de la construction
3	H n° 191	Grange
		
4	A n° 155	Grange
		
5	C n° 396	Grange
		

## 1.2.2.LES INCIDENCES SUR L'ACTIVITÉ AGRICOLE

La mutation de ces constructions ne compromettra pas d'exploitation agricole. Elles sont en effet, soit des bâtiments d'élevage qui ne seront plus utilisés, soit des constructions qui n'ont plus d'usage agricole. Dans tous les cas elles sont situées à l'écart de constructions ou installations agricoles concernées par le Règlement Sanitaire Départemental ou soumises à la législation sur les installations classées au titre du Code de l'environnement de tiers.

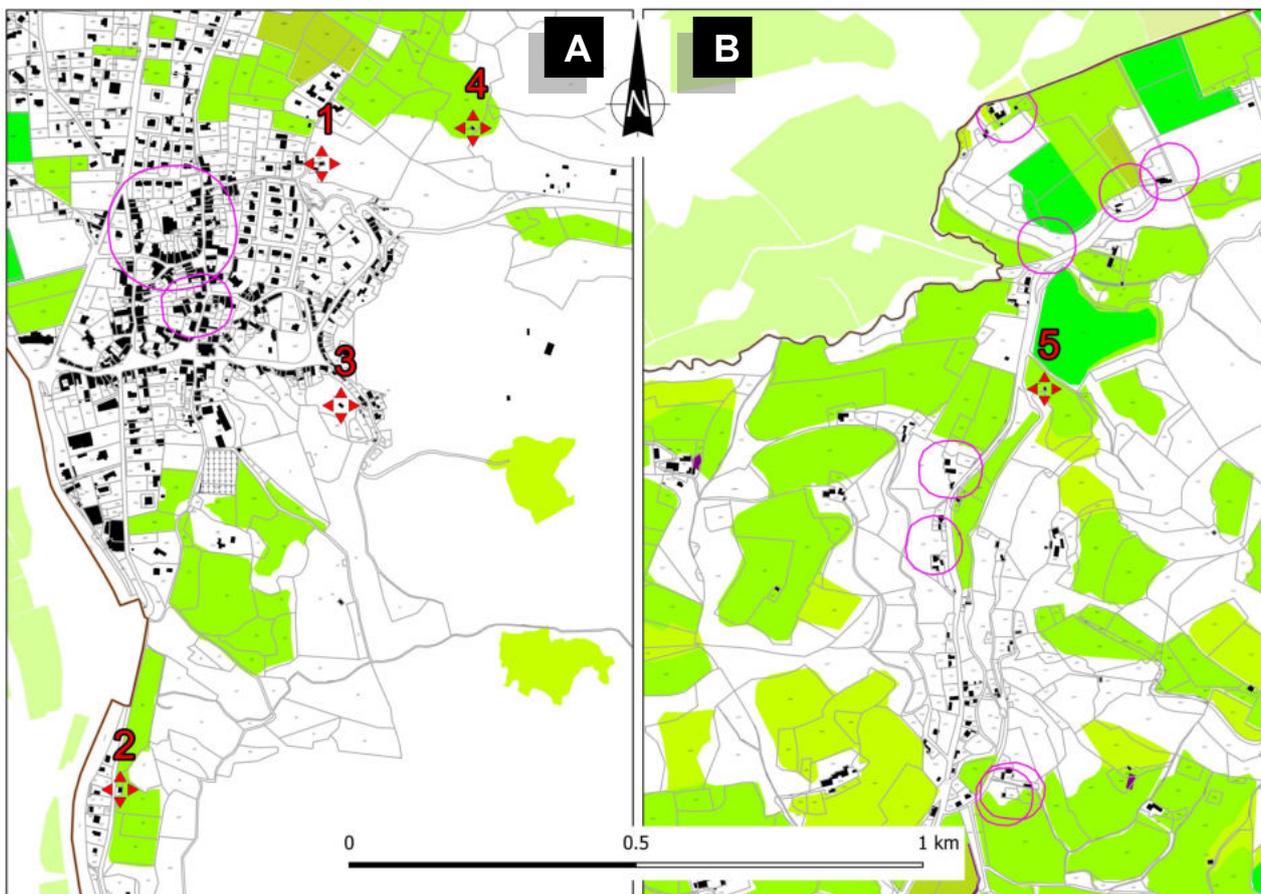
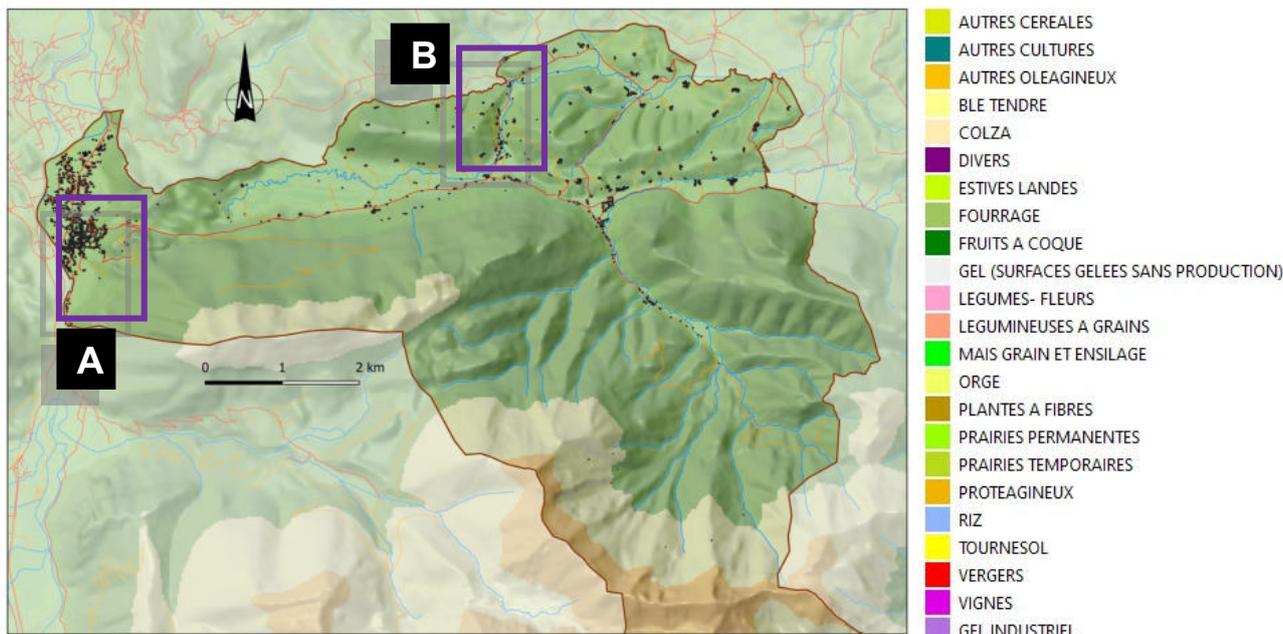
Par ailleurs, elles font parties d'une zone A ou N qui identifient les espaces agricoles ou naturels ou forestiers à protéger compte tenu de leur caractère d'espaces naturels ou agricole et non au titre d'une qualité particulièrement remarquable des sites, milieux et espaces naturels ou des paysages. Dans le Registre Parcellaire Graphique 2020, les parcelles agricoles avoisinantes de chacun des bâtiments identifiés sont soit des prairies permanentes (exceptionnellement temporaires), soit des landes. Ainsi, si la plupart sont limitrophes de terres agricoles, elles ne le sont pas plus que bien des habitations situées dans les zones constructibles du PLU.

Enfin, elles sont aisément accessibles et raccordables par les réseaux d'eau potable et d'électricité pour l'essentiel.

Il n'y a donc pas d'incidence directe à prévoir sur l'activité agricole.

### Analyse du bâti susceptible de changer de destination

N°	Nom de la propriété	Parcelle	Elevage à proximité :		Agriculture (PAC2020)	Electricité	AEP	Assainissement	Voirie
			PLU 2012	En 2022					
1. N1	CAMPS	A 162	Aucun	Aucun	à 50 m (zone U) à 100 m	Non (vérifier si de 100m)	Moins de 100 m	Moins de 100 m	Accès sur voie communale
2. N2	GAY	G 53	Aucun	Aucun	dans la PAC	Oui	Oui	Oui	Accès sur la RD 240 (avis CD64)
3. N3	MARTIN	H 191	Aucun	Aucun	à 180 m	Moins de 100 m	Oui	A 10 m	Accès voie très étroite
4. N4	HOURCADE	A 155	Aucun	Aucun	dans la PAC	à 30 m (via une servitude)	à 30 m (via une servitude)	Non	Servitude de passage (sur 30 m)
5. A1	LURDOS	C 396	Aucun	Aucun	dans la PAC	Moins de 100 m	Oui	Non	Accès sur la RD 350 (avis CD64)



Terres déclarées à la PAC 2020 et localisation des bâtiments

### 3. LES CHANGEMENTS A APPORTER AUX PIECES DU PLU

Au vu des modifications à apporter, il y a lieu, conformément aux dispositions de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, de modifier les dispositions du règlement des zones A et N du PLU jusqu'ici en vigueur :

Par ailleurs, conformément à l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU sera complété par l'exposé des motifs des changements apportés par cette modification.

Les changements apportés aux différentes pièces du PLU en vigueur font l'objet d'un document spécifique (document C), distinct du présent rapport de présentation.

### 4. LES INCIDENCES DU PROJET DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les procédures d'évolutions des PLU sont soumises à une analyse de leurs incidences sur l'environnement suivant les évolutions qu'elles engendrent.

A la suite de la décision n°400420 du conseil d'Etat du 19 juillet 2017 annulant partiellement le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme, toute évolution d'un document d'urbanisme par la procédure de modification susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement est soumise à une évaluation environnementale. Les effets notables sur l'environnement doivent s'entendre au sens de l'annexe II à la Directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

En conséquence, il convient de saisir l'autorité environnementale pour qu'elle examine au cas par cas, conformément aux dispositions de l'article L.104-3 du Code de l'urbanisme, si la présente procédure de modification peut être dispensée d'une telle évaluation environnementale.

A cette fin, en application des articles R.104-33 et suivants du Code de l'urbanisme, une notice de demande d'examen au cas par cas portant sur la présente modification du PLU de LOUVIE-JUZON a été transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (projet d'indication).