

# LOUVIE-JUZON



## PLAN LOCAL D'URBANISME



### MODIFICATION N° 1

#### B – Pièces modifiées

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. LES MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT ECRIT DU PLU .....</b>	<b>2</b>
1.1. MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DES ZONE « A » et « n ».....	2
1.2. MODIFICATION DE L'ARTICLE 10 DES ZONE « A » et « n ».....	4
<b>2. LES MODIFICATIONS A APPORTER AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU.....</b>	<b>5</b>
2.1 IDENTIFICATION DE BÂTIMENTS POUVANT POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONES « N ».....	5
2.2 IDENTIFICATION DE BÂTIMENTS POUVANT POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONES « A ».....	7
<b>3. LES MODIFICATIONS A APPORTER AU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU.....</b>	<b>9</b>
3.1 LES MODIFICATIONS A APPORTER AU CHAPITRE PREAMBULE DU RAPPORT DE PRESENTATION.....	9
<b>4. LES MODIFICATIONS A APPORTER AUX AUTRES PIECES DU PLU .....</b>	<b>10</b>

# 1. LES MODIFICATIONS A APPORTER AU REGLEMENT ECRIT DU PLU

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

Les indications inscrites en caractères gras italique et de couleur bleu sont ajoutées. Les indications barrées et de couleur rouge sont supprimées.

### A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les bâtiments et installations agricoles à caractère fonctionnel sont autorisés, y compris ceux relevant du règlement sanitaire départemental et ceux relevant de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation et à l'activité agricole, pastorale et forestière.

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

Les habitations des personnes sont autorisées 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 situées à proximité immédiate du corps de ferme (50 mètres maximum, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques).

Les habitations par changement de destination des bâtiments agricoles identifiés aux documents graphiques sont autorisées à condition que ce changement ne compromette pas une exploitation agricole.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve qu'elles n'aient pas vocation à être localisées dans les secteurs déjà urbanisés, en particulier si elles sont susceptibles d'engendrer des nuisances ou des risques incompatibles avec la proximité de l'habitat, et si elles ne portent pas gravement atteinte au caractère de la zone.

*L'adaptation, la réfection, l'extension de 25 % d'emprise au sol<sup>(1)</sup> des constructions existantes à destination d'habitation (à la date d'approbation du présent PLU) et leurs annexes sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

*Toutefois :*

- L'application de l'extension de 25 % d'emprise au sol ci-dessus ne doit pas permettre de rajouter à la surface de plancher existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du présent PLU, plus de 50 m<sup>2</sup>,*
- La création et l'extension d'annexes liées aux constructions visées à l'alinéa ci-dessus est autorisée dans la limite de de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire sur l'unité foncière à la date d'approbation du présent PLU. Ces annexes doivent être implantées, en tout ou partie, à moins de 30 mètres de la construction principale.*

*(1) L'emprise au sol doit se comprendre tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.*

## N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

### ▪ Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve qu'elles n'aient pas vocation à être localisées dans les secteurs déjà urbanisés, en particulier si elles sont susceptibles d'engendrer des nuisances ou des risques incompatibles avec la proximité de l'habitat, et si elles ne portent pas gravement atteinte au caractère de la zone.

### ▪ Dans l'ensemble de la zone, hormis dans les secteurs NL et Ny :

Les bâtiments et installations agricoles à caractère fonctionnel sont autorisés, y compris ceux relevant du règlement sanitaire départemental et ceux relevant de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation et à l'activité agricole, pastorale et forestière.

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

Les habitations des personnes sont autorisées à condition qu'elles exercent directement une activité effective de production végétale ou animale, que cela soit nécessaire à l'activité agricole, et qu'elles soient situées à proximité immédiate du corps de ferme (50 mètres maximum, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques).

### ▪ Dans l'ensemble de la zone, hormis dans les secteurs Nh, NL et Ny :

~~Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension sont autorisés dans la limite de 25 % de l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du PLU (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien).~~

*L'adaptation, la réfection, l'extension de 25 % d'emprise au sol<sup>(1)</sup> des constructions existantes à destination d'habitation (à la date d'approbation du présent PLU) et leurs annexes sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

*Toutefois :*

- L'application de l'extension de 25 % d'emprise au sol ci-dessus ne doit pas permettre de rajouter à la surface de plancher existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du présent PLU, plus de 50 m<sup>2</sup>,*
- La création et l'extension d'annexes liées aux constructions visées à l'alinéa ci-dessus est autorisée dans la limite de de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire sur l'unité foncière à la date d'approbation du présent PLU. Ces annexes doivent être implantées, en tout ou partie, à moins de 30 mètres de la construction principale.*

~~Les annexes sont autorisées à condition qu'elles soient implantées en tout ou partie à moins de 50 mètres des bâtiments existants.~~

Les habitations et les gîtes ruraux par changement de destination des bâtiments existants *identifiés aux documents graphiques* sont autorisés à condition ~~que ces derniers présentent un intérêt architectural ou patrimonial et~~ que ce changement ne compromette pas une exploitation agricole.

### ▪ Dans les secteurs NY et NL :

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance ou au gardiennage des occupations ou utilisations du sol autorisées dans le secteur.

(1) *L'emprise au sol doit se comprendre tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.*

## 1.2. MODIFICATION DE L'ARTICLE 10 DES ZONE « A » ET « N »

---

Les indications inscrites en caractères gras italique et de couleur bleu sont ajoutées. Les indications barrées et de couleur rouge sont supprimées.

### A 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur maximale de la construction, 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 doit pas dépasser 12 mètres.

*Dans le cas de l'extension d'une construction à destination d'habitation, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.*

*Les annexes au bâtiment principal existant, ne dépasseront pas 6 mètres 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 les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elle est justifiée par des considérations techniques.

### N 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur maximale de la construction, 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 doit pas dépasser 12 mètres.

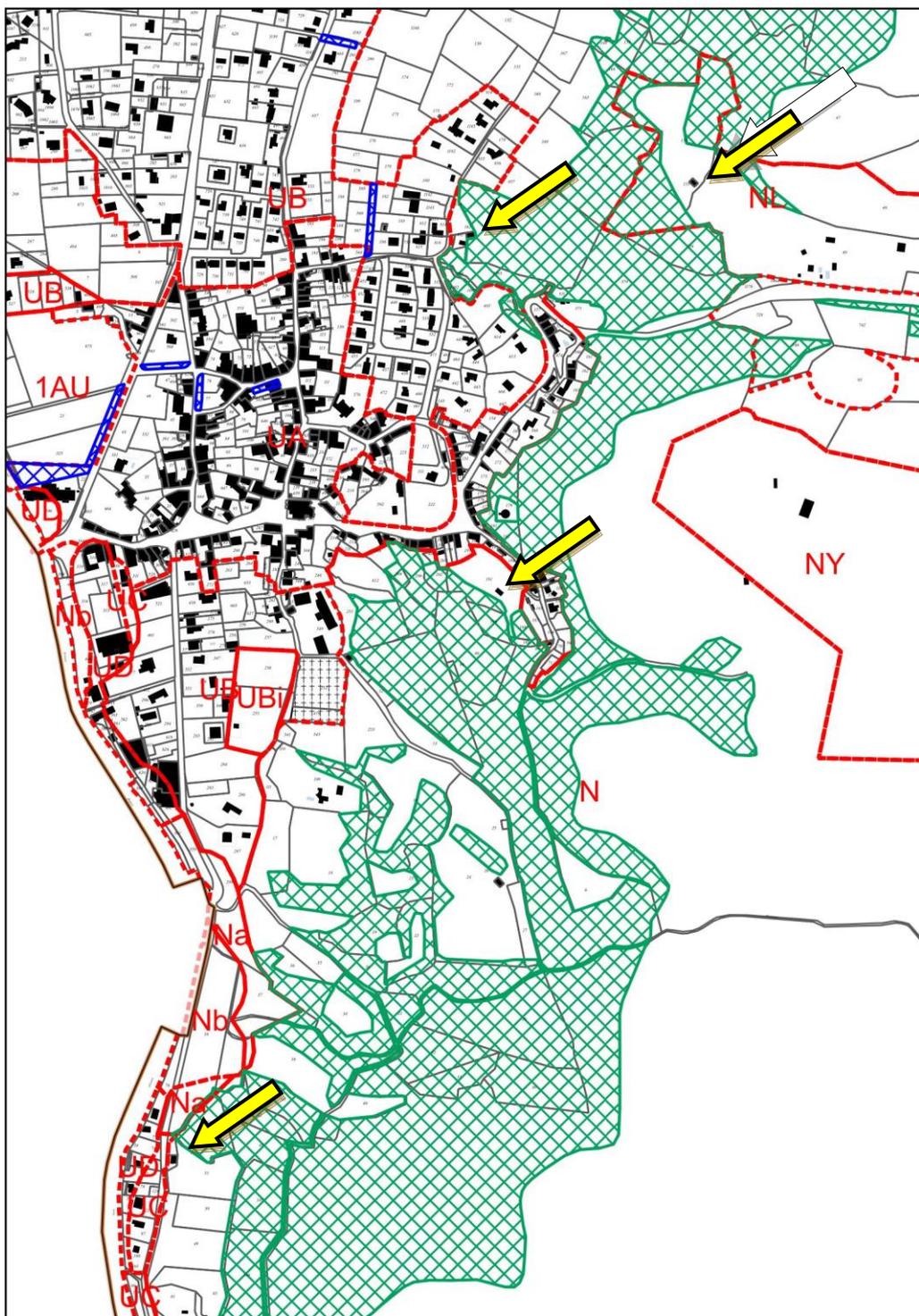
*Dans le cas de l'extension d'une construction à destination d'habitation, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.*

*Les annexes au bâtiment principal existant, ne dépasseront pas 6 mètres 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.*

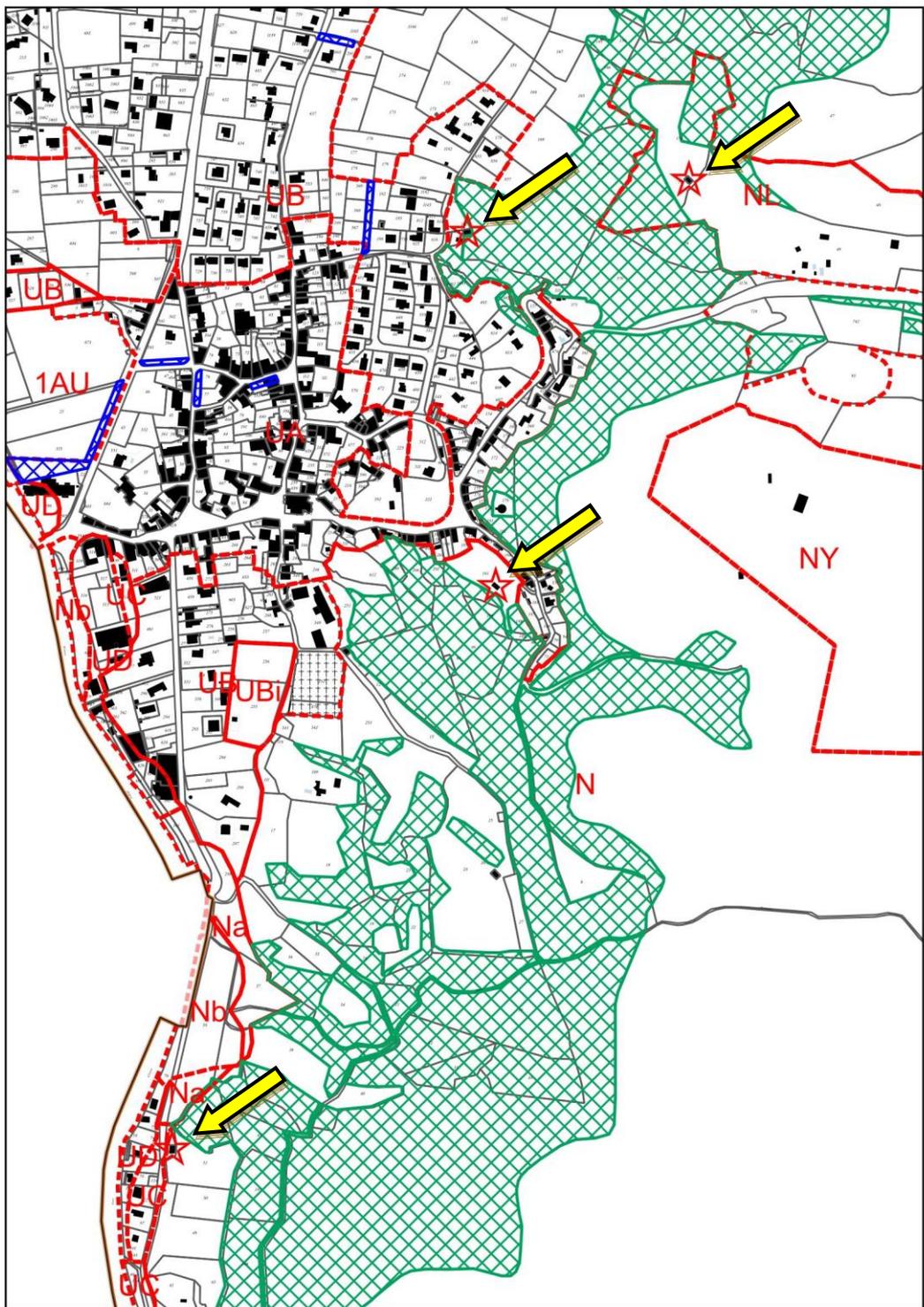
Une hauteur maximale différente de celle résultant de l'alinéa précédent est autorisée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elle est justifiée par des considérations techniques ainsi que, dans le secteur NY, pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières.

## 2. LES MODIFICATIONS A APPORTER AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

### 2.1 IDENTIFICATION DE BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONES « N »



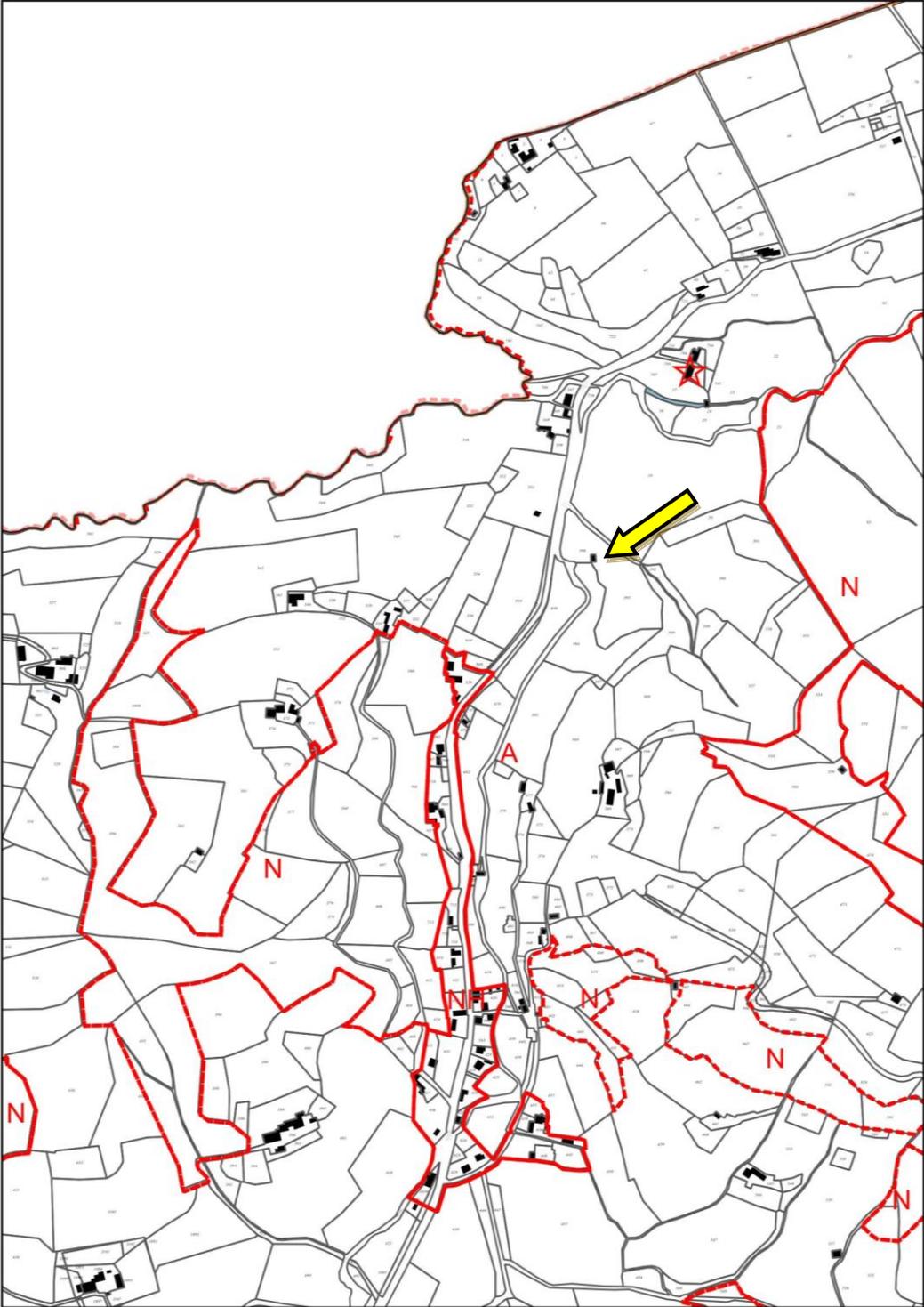
Extrait du plan de zonage avant la modification. Localisation des dispositions à modifier par les flèches.



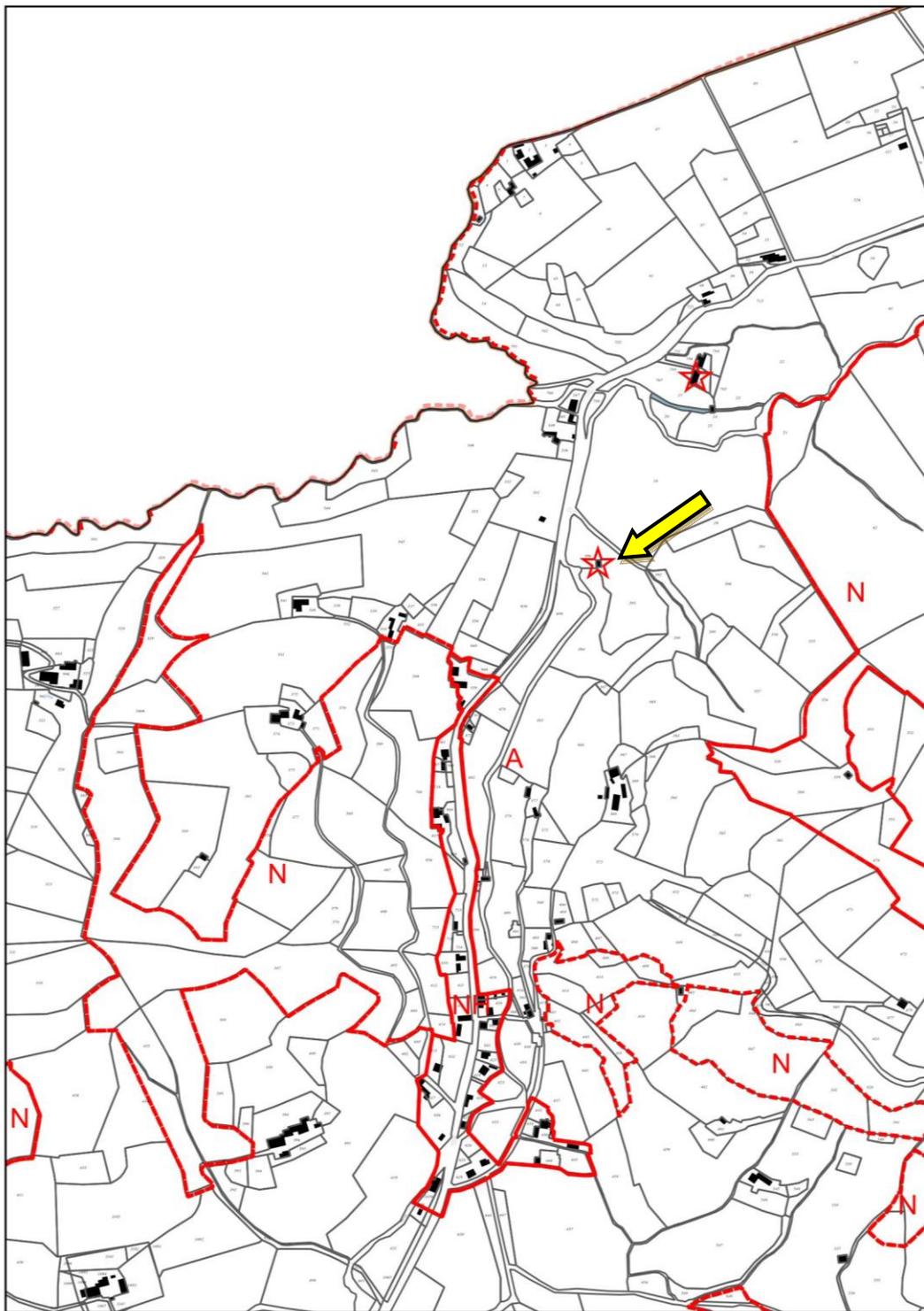
Extrait du plan de zonage tel qu'il est modifié. Localisation des dispositions à modifier par les flèches.

**2.2 IDENTIFICATION DE BÂTIMENTS POUVANT POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONES « A »**

---



*Extrait du plan de zonage avant la modification. Localisation des dispositions à modifier par les flèches.*



Extrait du plan de zonage tel qu'il est modifié. Localisation des dispositions à modifier par les flèches.

## 3. LES MODIFICATIONS A APPORTER AU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU

### 3.1 LES MODIFICATIONS A APPORTER AU CHAPITRE PREAMBULE DU RAPPORT DE PRESENTATION

Complément apporté au préambule du rapport de présentation en application de l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme

#### PREAMBULE

##### L'objet du Plan Local d'Urbanisme

(.....)

##### Le rappel des documents d'urbanisme en vigueur sur la Commune

Après avoir lancé des réflexions sur l'élaboration d'un Plan d'Occupation des Sols en 1997, la Commune de LOUVIE-JUZON a amorcé en 2004 des études en vue de réaliser une carte communale. Après une première analyse de la situation locale, il s'est néanmoins avéré que ce type de document d'urbanisme n'était pas adapté aux enjeux de développement de la Commune, ce qui l'a conduit à décider, par délibération du Conseil municipal du 10 août 2005, de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme. Celle-ci est rendue nécessaire pour :

- définir les conditions du développement urbain dans le cadre des contraintes paysagères et environnementales ;
- assurer la pérennité de l'agriculture et favoriser le développement des activités économiques ;
- mettre en place des outils de maîtrise foncière.

***Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Louvie-Juzon a été approuvé le 4 mai 2012.***

***En 2022, la commune de Louvie-Juzon, compétente en matière de planification, a procédé à des changements sur son document d'urbanisme en vigueur. Les objets portent sur les possibilités de développement de l'habitat en zone A et N :***

- ***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 ont pu 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.***

## 4. LES MODIFICATIONS A APPORTER AUX AUTRES PIECES DU PLU

Aucune rectification n'est apportée aux autres documents du PLU.