

Commune de

**MONEIN**



---

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## Modification n°2

---

### A – Rapport de présentation

---

Vu pour saisine de l'autorité environnementale pour examen au cas par cas au titre des articles R.104-28 et suivants du code de l'urbanisme

---



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal

Maison des Communes – rue Auguste Renoir – CS 40609 - 64006 PAU CEDEX

Téléphone 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 – [service.urbanisme@apgl64.fr](mailto:service.urbanisme@apgl64.fr)

# Sommaire

---

<b>1 EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU .....</b>	<b>2</b>
<b>2 CONTENU DE LA MODIFICATION.....</b>	<b>3</b>
2.1 Possibilité de réaliser en zone A, Ai, N et Ni les extensions et annexes des habitations .....	3
2.2 Création d'un secteur NL et modification du règlement de ce secteur .....	5
2.3 Création d'un secteur Nha, afin d'autoriser l'installation d'un chenil comprenant des activités commerciales et de services .....	8
2.4 Création de secteurs Ae et Ne supplémentaires dans lesquels sont autorisés les changements de destination.....	9
2.5 Dans l'ensemble des zones, modification de l'article 5 du règlement relatif à la superficie minimale des terrains constructibles .....	10
2.6 Dans l'ensemble des zones, modification de l'article 14 relatif aux possibilités maximales d'occupation des sols.....	10
2.7 Suppression de l'obligation de réaliser une opération d'ensemble pour urbaniser les secteurs 1AUo .....	11
<b>3 ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000 ET L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>11</b>

# 1 EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU

---

La Commune de Monein dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 24 septembre 2013.

- Une première modification simplifiée approuvée le 11 octobre 2016 a eu pour objet de modifier le règlement du secteur Ny afin de pouvoir réaliser un parc photovoltaïque.

Le présent dossier de modification a pour objet de :

- autoriser en zone A, Ai, N et Ni les extensions et annexes des habitations,
- Ajouter un secteur NL en zone N afin de permettre la réalisation d'un projet d'hébergement touristique, ainsi que de modifier le règlement de ce secteur NL,
- Créer un secteur Nha, afin d'autoriser l'installation d'un chenil comprenant des activités commerciales et de services,
- Délimiter des secteurs Ae et Ne supplémentaires dans lesquels sont autorisés les changements de destination,
- Modifier l'article 5 relatif à la superficie minimale des terrains constructibles et l'article 14 relatif au coefficient d'occupation des sols pour tenir compte des dispositions de la loi ALUR entrées en vigueur le 27 mars 2014, dans le règlement de l'ensemble des zones concernées,
- Supprimer l'obligation de réaliser une opération d'ensemble pour urbaniser les secteurs 1AUo.

Ces changements peuvent être effectués dans le cadre d'une procédure de modification telle qu'elle est définie à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.

En effet, les changements apportés ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone 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.

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 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.

Conformément aux dispositions de 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. Cet exposé sera inséré en préambule du rapport de présentation

## 2 CONTENU DE LA MODIFICATION

---

### 2.1 Possibilité de réaliser en zone A, Ai, N et Ni les extensions et annexes des habitations

---

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

La commune souhaite rendre possible l'extension des bâtiments d'habitation situés en zones A et N du PLU et dans les secteurs Aie et Nie délimités dans les zones Ai et Ni, 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 des secteurs Ae, Aie, Ne et Nie, 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, les articles A2, Ai2, N2 et Ni2 du PLU approuvé en 2013 autorisait déjà l'extension des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU sur les secteurs Ae, Aie, Ne et Nie. Il convient toutefois, compte tenu des dispositions législatives actuelles, que le règlement des zones A, Ai, N et Ni 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.

Profitant du nouveau cadre légal, la commune souhaite élargir ces facilités aux bâtiments d'habitation situés en zones A et N. En revanche, elle ne souhaite pas l'étendre à l'ensemble des zones Ai et Ni (zones à risques d'inondation où la limitation de l'urbanisation doit être maintenue).

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, y compris en dehors des secteurs Ae et Ne qui délimitent des groupes de constructions existantes éventuellement non agricole, 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, mais également des secteurs Aie et Nie, il est proposé de compléter comme suit les dispositions relatives aux occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières (articles A2, Ai2, N2 et Ni2), à la hauteur des constructions (articles A10, Ai10, N10 et Ni10) - 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 2013 qui prévoyait (s'agissant des possibilités offertes en zone A et N) que les extensions ne pourraient excéder 25% de l'emprise au sol initiale (article 2 des zones) et sans pouvoir excéder 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (articles 9 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 autorisées 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 la somme totale des surfaces de plancher ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>. 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, Ai10, N10 et Ni10 du règlement, à savoir une hauteur de 12 mètres au faîtage.

### **La possibilité de réaliser, en zone A, Ai, N et Ni, 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 que dans les secteurs Aie et Nie (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 et N (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, en dehors des secteurs Ae et Ne où les annexes étaient déjà possibles.

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, Ai2, N2 et Ni2) à la hauteur des constructions (articles A10, Ai10, N10 et Ni10).

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 l'ensemble des bâtiments d'une habitation non liée ou nécessaire à l'exploitation agricole, y compris les annexes, ne peut dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (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 35 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, Ai10, N10 et Ni10).

## 2.2 Création d'un secteur NL et modification du règlement de ce secteur

Monein est un lieu de tourisme vert. La commune compte un camping de 20 emplacements, de nombreuses chambres d'hôtes (9 sites) et gîtes ruraux (12 sites). Un nouveau projet de camping voit le jour autour d'une ancienne ferme sur un terrain de 3,5 hectares environ. Ce terrain est partiellement couvert de bois (sur environ 2,4 hectares).

Le projet consiste à réaliser un « éco-lodge », en adéquation avec le terrain : intégration à la pente en tenant compte des bois. Le projet est orienté vers un tourisme écologique et « responsable », l'objectif visé est un classement 5 étoiles pour une clientèle familiale, le niveau des prestations offertes visant une clientèle étrangère.

Le projet se fera en 2 tranches, réalisables à quelques années d'intervalle. La tranche 1 consiste en la création de 10 emplacements de tentes ainsi que d'une cabane sur pilotis. La tranche 2, qui prévoit le même type d'installation, sera réalisée en fonction de la viabilité du camping. Il est également prévu dans le projet un jardin de permaculture (fruits, légumes,...) et un espace de baignade écologique. Les bois seront préservés afin de garder cette ambiance.



*Constructions existantes (parcelle cadastrée section BX n° 96) et bois au cœur du projet*

Dans le PLU jusqu'à présent en vigueur, les constructions existantes autour desquelles doit se développer le projet (parcelle cadastrée section BX n° 96) sont en secteur Ne où les extensions, les annexes et les changements de destination sont possibles.



*Partie de terrain pour le camping*



Création d'une aire de camping à Monein (64)



jean-louis dumoulin  
architecte DPLG  
6b, rue des belms 64 270 Salles de Béarn  
05 59 09 28 60 architecte@gmail.com

PLAN DE MASSE - AMENAGEMENTS TRANCHE 2

éch: 1/1000

FAISA  
Octobre 2017

Plan du projet



## 2.3 Création d'un secteur Nha, afin d'autoriser l'installation d'un chenil comprenant des activités commerciales et de services

La commune souhaite répondre favorablement à une demande d'installation d'un chenil sur son territoire.

Il s'avère que ce type d'activité, dès lors qu'elle est destinée à l'élevage de chiens, relève de l'activité agricole. Comme pour un élevage de bovins ou d'ovins par exemple, il génèrera un périmètre de réciprocité entre ses bâtiments et ceux des tiers, en application des articles L.111-3 du Code rural et R.111-2 du Code de l'urbanisme. Aussi, apparaît-il légitime et nécessaire que le chenil soit implanté en zone agricole ou naturelle du Plan Local d'Urbanisme.

Le projet d'installation est prévu en zone N. Toutefois, le porteur de projet compte également développer une activité de dressage, en complément de celle d'élevage. Or cette dernière activité relève de la destination « commerces et activités de service » au sens de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme. Le règlement de la zone N du PLU ne permettant pas ce type d'activité, pas plus que les secteurs Nh et Ne, il s'avère nécessaire de créer un secteur spécifique en zone naturelle, dénommé Nha, qui permette à la fois l'implantation de l'élevage loin de tiers, mais également l'activité de dressage.

Le périmètre utile représente un rectangle de 30 x 50 mètres, soit une surface de 1500 m<sup>2</sup>, afin de permettre l'installation de l'ensemble des équipements. Néanmoins, compte tenu de la configuration du terrain, le secteur délimité porte sur environ 2000 m<sup>2</sup>.

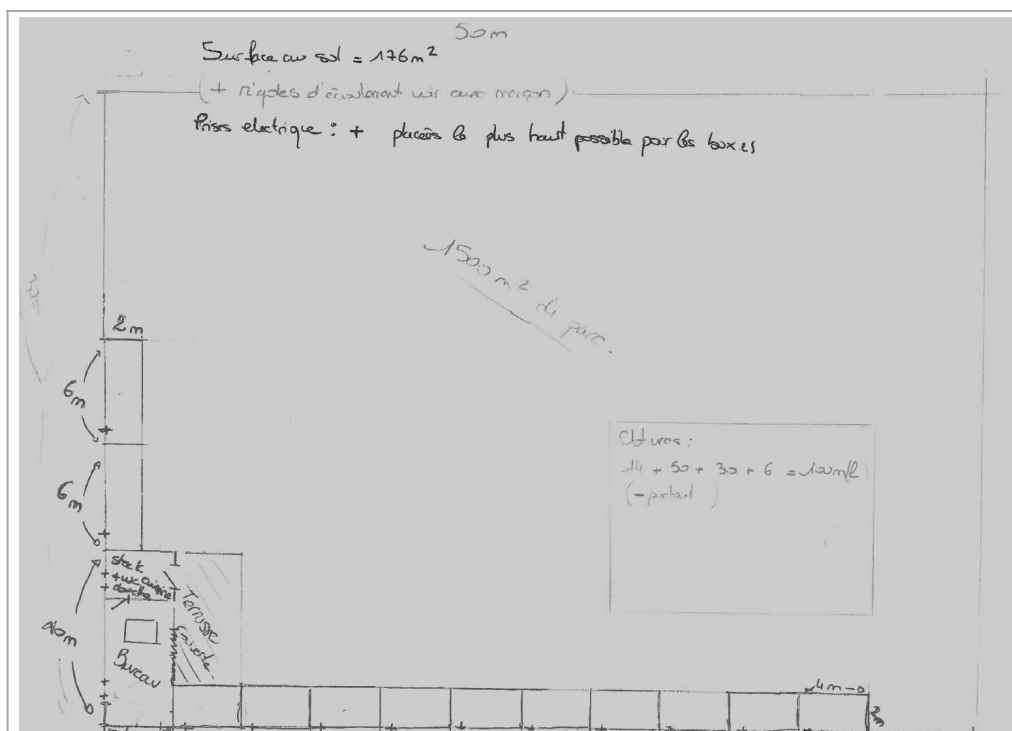


Schéma du projet de chenil

S'agissant des modes d'utilisation ou d'occupation des sols autorisés dans ce secteur Nha, s'il est nécessaire de prévoir les installations et constructions destinées au commerce et aux activités de service. Il convient néanmoins de limiter les possibilités à l'élevage canin proprement dit et aux activités de service et de vente complémentaires directement en lien avec l'activité principale. L'article N2 relatif au secteur Nha prévoit donc les dispositions suivantes :

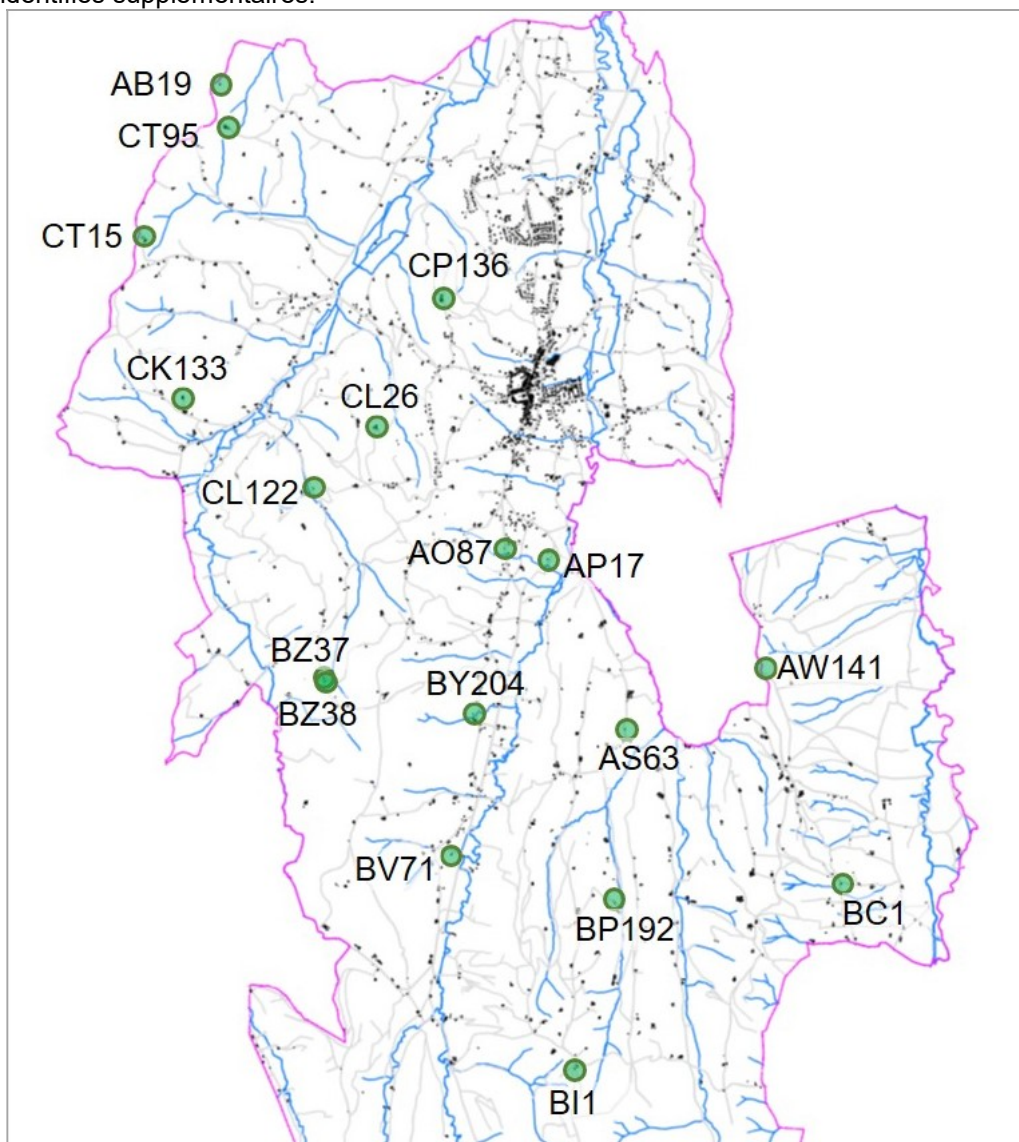
- Les constructions et installations nécessaires à l'élevage canin ;
- Les constructions et installations à destination d'activités de service et de commerce en lien direct avec l'élevage canin (tel que le dressage, la vente, etc.) ;
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet leur adaptation, la modification de leur aspect extérieur ou leur extension.

## 2.4 Création de secteurs Ae et Ne supplémentaires dans lesquels sont autorisés les changements de destination

Le règlement du PLU approuvé en 2013 permet le changement de destination dans les secteurs Ae des zones agricoles et dans les secteurs Ne des zones naturelles. 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. 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.

L'article L.151-11 du Code de l'urbanisme permet aujourd'hui le changement de destination de constructions autres qu'agricoles. Le règlement et le document graphique de zonage seront modifiés afin de permettre ces bâtiments identifiés supplémentaires.



*Localisation des parcelles dont les bâtiments pourraient faire l'objet d'un changement de destination*

Dans le présent PLU, les constructions identifiées pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été classées dans les secteurs Ae, Aie, Ne et Nie.

Depuis l'approbation du PLU en 2013, il est apparu qu'un certain nombre de bâtiments situés hors de ces secteurs ont muté (cession d'une exploitation par exemple).

Aussi, afin que les bâtiments, essentiellement d'exploitations agricoles à l'origine, puissent être encore utilisés, il est nécessaire de leur permettre un changement de destination. Afin de permettre le changement de destination de ces constructions situées en zone naturelle et agricole, un travail d'identification a été effectué. Au total, 18 bâtiments supplémentaires ont été repérés en zones naturelles (5) et agricoles (13).

Les constructions concernées sont localisées sur les parcelles cadastrées section AO n° 87, AP 17, AS 63, AW 141, BC 1, BI 1, BY 204, BZ 37, BZ 38, BV 71, BP 192, CP 136, CL 26, CL 122, CK 133, CT 15, CT 95 et AB 19.

Suivant les modalités réglementaires mises en place dans le PLU jusqu'ici en vigueur, il est proposé de classer ces bâtiments en secteurs Ae et Ne (à noter qu'il n'a pas été prévu de permettre de nouvelles mutations de constructions situées dans les zones inondables Ai et Ni). En effet, sur l'ensemble des bâtiments supplémentaires à identifier, la plupart ont encore une partie du bâti dont la destination est agricole, mais dont l'usage ne l'est plus depuis au moins 2013, date d'approbation du PLU.

## 2.5 Dans l'ensemble des zones, modification de l'article 5 du règlement relatif à la superficie minimale des terrains constructibles

---

La loi ALUR a supprimé la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans un règlement de PLU. L'effectivité de la suppression de la superficie minimale des terrains a été immédiate dès l'entrée en vigueur de la loi et s'est appliquée aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 27 mars 2014.

Le règlement des zones UB, A, Ai, N, Ni et NP du PLU prévoit une superficie minimale de terrain en fonction de la filière d'assainissement ou d'un nombre de mètres carrés. Il convient donc de supprimer cette disposition désormais privée de base illégale. Il est également opportun de reformuler l'article 5 des autres zones pour indiquer que l'article en question est désormais sans objet.

## 2.6 Dans l'ensemble des zones, modification de l'article 14 relatif aux possibilités maximales d'occupation des sols

---

A l'instar des dispositions concernant la superficie minimale des terrains constructibles, la loi ALUR a supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) dans le règlement du PLU. L'inopposabilité des dispositions relatives au COS a été immédiate et s'est appliquée aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées dès le 27 mars 2014, date d'entrée en vigueur de la Loi.

Or le règlement de la zone UB laisse apparaître un tel coefficient. Il convient donc de supprimer ces dispositions qui ne sont désormais plus fondées légalement. La modification est aussi mise à profit pour formuler de façon plus adéquate l'article 14 du règlement des autres zones pour indiquer que, là aussi, l'article en question est désormais sans objet.

## 2.7 Suppression de l'obligation de réaliser une opération d'ensemble pour urbaniser les secteurs 1AUo

---

Sur l'ensemble des zones 1AU, les occupations ou utilisations du sol sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes permettant la desserte des constructions qui y sont admises, sauf dans les secteurs 1AUo (3 secteurs au total) où ces occupations ou utilisations du sol ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Ces trois secteurs couvrent respectivement 11,0 hectares (5 propriétaires), 8,9 hectares (8 propriétaires) et 5,7 hectares (1 propriétaire). Au regard de l'importance de chacune de ces zones, du nombre de propriétaires impliqués et d'un marché immobilier insuffisamment porteur, il apparaît très incertain qu'il puisse y avoir un opérateur unique pour chacune de ces zones. Le nombre de propriétaires par zone est trop important pour permettre de démarrer en même temps une opération commune. Par contre, à l'échelle d'une parcelle, des propriétaires peuvent s'engager à réaliser des opérations d'aménagement urbain, sans être pénalisé par d'autres propriétaires qui n'ont pas encore la volonté d'urbaniser leurs terrains.

Aussi, tout en respectant les principes édictés dans les « opérations d'aménagement et de programmation » de chacun de ces secteurs, et afin de permettre l'urbanisation effective de ces terrains, les occupations ou utilisations du sol seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes mais dans le cadre d'une opération à l'échelle au minimum de la totalité d'une parcelle et non plus de l'ensemble du secteur.

## 3 ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000 ET L'ENVIRONNEMENT

---

Les procédures d'évolutions des PLU et documents d'urbanisme en tenant lieu 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 Ier 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.104-28 et suivants du Code de l'urbanisme, une notice de demande d'examen au cas par cas portant sur la présente modification du Plan Local d'Urbanisme de MONEIN a été produite. Celle-ci est jointe au présent dossier.