



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE PUYOO

MODIFICATION N°1

NOTICE EXPLICATIVE

**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 DE PUYOO**

---

**DATE :** AVRIL 2013

**REF :** 4 32 1733

ARTELIA, L'union de Coteba et Sogreah

## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b>	<b>1</b>
<b>1. SITUATION ACTUELLE DU DROIT DES SOLS</b>	<b>2</b>
<b>2. OBJET DE LA MODIFICATION</b>	<b>2</b>
2.1. EXTENSION DE L'ENTREPRISE ASG	2
2.2. PRISE EN COMPTE ET DEVELOPPEMENT DE L'EARL COUTROUILH	3
2.3. PRISE EN COMPTE ET DEVELOPPEMENT DE L'EXPLOITATION AGRICOLE DE M. MOUSSA	4
2.4. PRISE EN COMPTE ET DEVELOPPEMENT DE L'EXPLOITATION AGRICOLE DE M. CAMBOT	5
2.5. CLASSEMENT EN ZONE UB D'UN JARDIN BOISE	6
2.6. MODIFICATION DU REGLEMENT DES ZONES A ET N	7
<b>3. CONTENU DE LA MODIFICATION</b>	<b>8</b>
3.1. EXTENSION DE L'ENTREPRISE ASG	8
3.2. PRISE EN COMPTE ET DEVELOPPEMENT DE L'EARL COUTROUILH	8
3.3. PRISE EN COMPTE ET DEVELOPPEMENT DE MOUSSA	8
3.4. PRISE EN COMPTE ET DEVELOPPEMENT DE CAMBOT	8
3.5. CLASSEMENT EN ZONE UB D'UN JARDIN BOISE	9
3.6. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRE DES ZONES A ET N	9
<b>MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE</b>	<b>10</b>
<b>TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DU PLU</b>	<b>16</b>

## INTRODUCTION

La commune souhaite modifier son Plan Local d'Urbanisme pour procéder aux adaptations suivantes :

- Projet d'extension de l'entreprise ASG,
- Permettre le développement de 3 exploitations agricoles actuellement classées en zone N.
- Classement en zone UB d'un jardin actuellement classé en Uy,
- Modification du règlement des zones A et N

La commune a donc pour volonté de modifier son document d'urbanisme pour adapter son contenu à ces nécessités.

La réalisation de ces projets :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD,
- n'entraîne pas la réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole, naturelle ou forestière, ou d'une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La procédure adaptée à ces projets est donc la modification.

oOo

## 1. SITUATION ACTUELLE DU DROIT DES SOLS

La commune de Puyoo a élaboré un PLU approuvé en 2005.

Aujourd'hui, la municipalité a décidé de lancer une procédure de modification du PLU pour adapter son document d'urbanisme et les outils associés à l'évolution du contexte territorial.

## 2. OBJET DE LA MODIFICATION

### 2.1. EXTENSION DE L'ENTREPRISE ASG

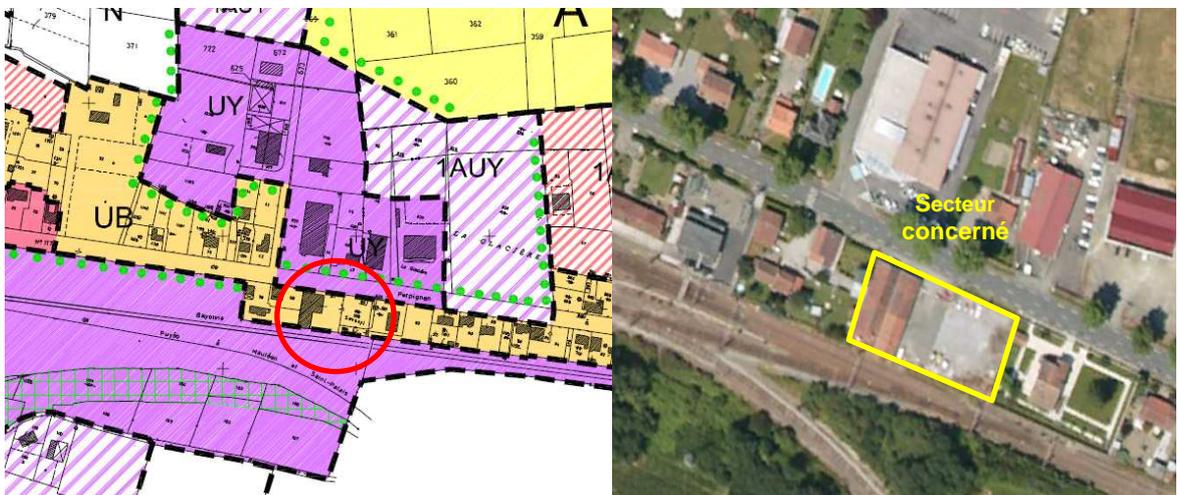
L'entreprise ASG conçoit, fabrique et vend des appareils multi médias à destination des professionnels. Lors de l'élaboration du PLU, l'entreprise ASG a été incluse dans une zone UB à vocation pavillonnaire car plusieurs habitations l'entouraient.

Aujourd'hui l'entreprise ASG prospère et souhaite créer de nouveaux bâtiments. Le classement actuel en zone UB bloque le développement de cette activité économique.

Cette modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables, puisqu'elle s'inscrit dans l'axe 2 consolider et développer l'activité économique.

Elle ne réduit pas d'espace boisé classé, de zone agricole ou de zone naturelle et forestière, ou de protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, puisqu'il s'agit d'un transfert entre la zone UB et UY.

L'évolution de l'activité d'ASG est susceptible de générer de nouvelles nuisances. Néanmoins il ne s'agit pas de graves risques de nuisance car l'activité d'ASG génère déjà des nuisances (principalement sonores). L'extension de l'activité ne devrait pas augmenter de manière significative les nuisances sonores. L'entrepreneur devra veiller à ce que la future extension intègre des prescriptions concernant les nuisances sonores.



## 2.2. PRISE EN COMPTE ET DEVELOPPEMENT DE L'EARL COUTROUILH

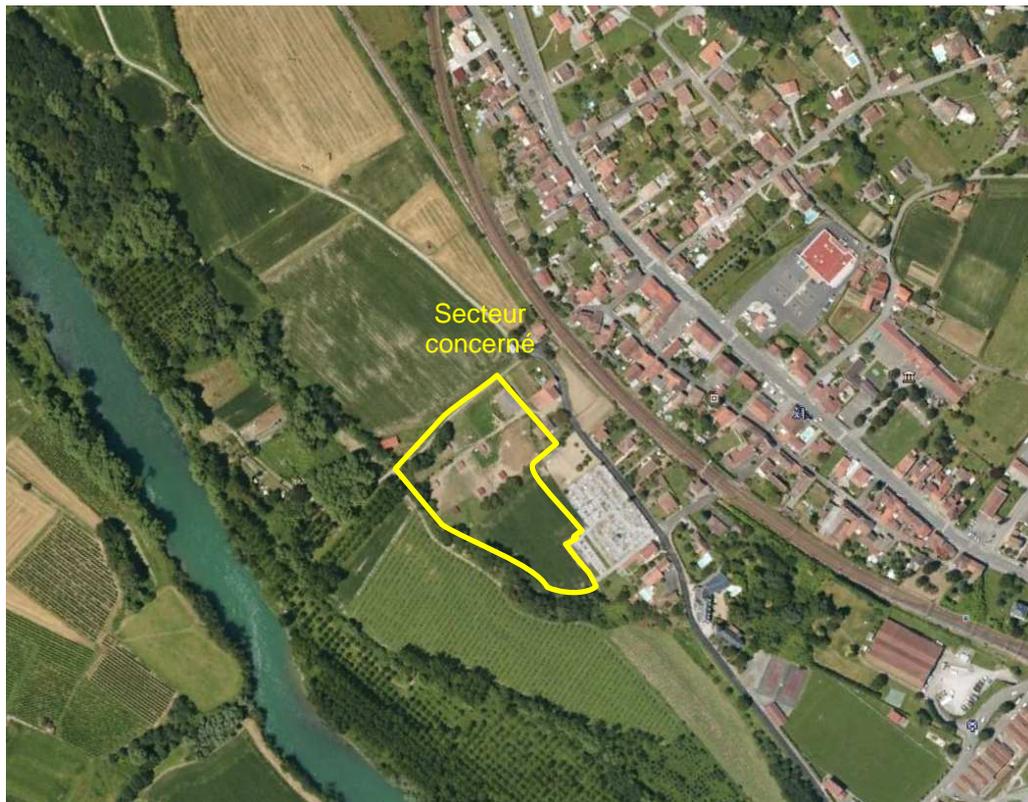
L'EARL Coutrouilh fait de l'élevage de volailles fermières. Lors de l'élaboration du PLU, l'EARL Coutrouilh a été classée en zone naturelle. Aujourd'hui ce classement empêche le développement de son activité. Les élus souhaitant assurer le maintien et la préservation des activités agricoles de leur territoire, envisagent de modifier le classement initial afin de permettre aux exploitants de poursuivre leurs développements.

Les bâtiments de l'EARL se trouvent en dehors des périmètres de protection des sites naturels liés au Gave de Pau et hors de la zone inondable.

Cette modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables, puisqu'elle s'inscrit dans l'axe 2 consolider et développer l'activité économique en assurant la préservation d'une activité agricole.

Elle ne réduit pas d'espace boisé classé, de zone agricole ou de zone naturelle et forestière, ou de protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, puisqu'il s'agit d'une zone N dans laquelle est créé un sous-secteur Na.

Elle ne comporte pas de graves risques de nuisance car les bâtiments d'exploitation agricole sont éloignés des habitations et que le développement prévu s'éloigne encore du bâti.



### **2.3. PRISE EN COMPTE ET DEVELOPPEMENT DE L'EXPLOITATION AGRICOLE DE M. MOUSSA**

Lors de l'élaboration du PLU, les bâtiments et les terrains de l'exploitation agricole de M.MOUSSA ont été classés en zone naturelle. Aujourd'hui ce classement empêche le développement de son activité. Les élus souhaitant assurer le maintien et la préservation des activités agricoles de son territoire envisagent de modifier le classement initial afin de permettre à l'exploitant de poursuivre son développement.

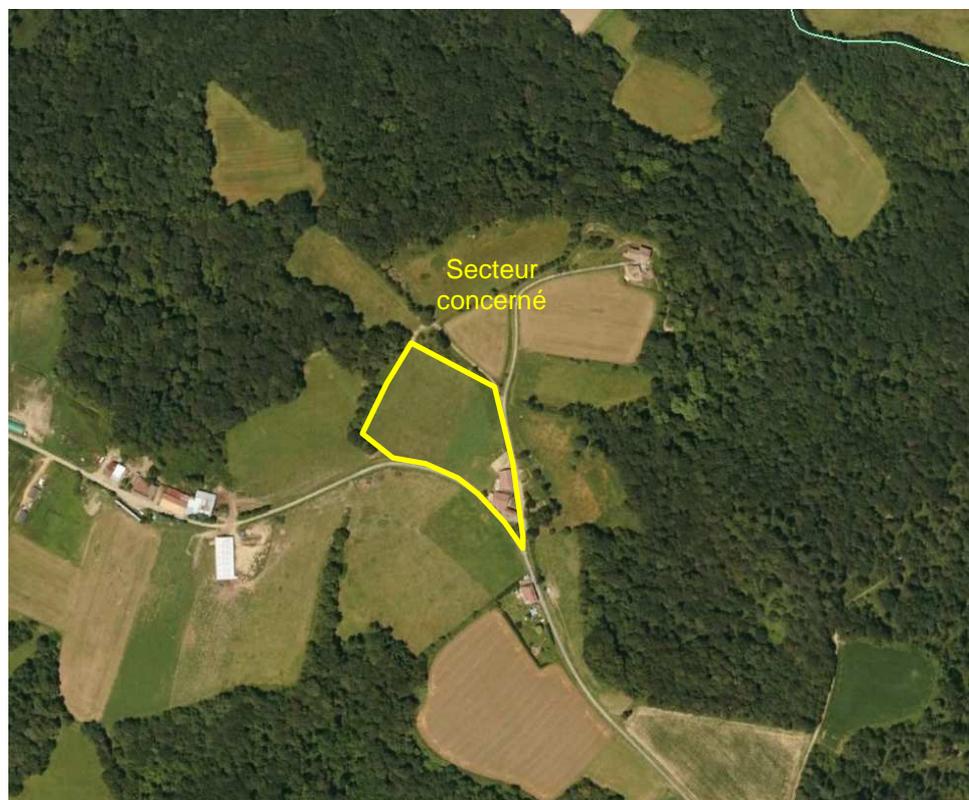
Les bâtiments de l'exploitation ne sont pas soumis à des zonages de protections des sites naturels.

L'ensemble des boisements classés en Espace boisé classé seront maintenus en zone N pour assurer leur préservation et favoriser l'intégration paysagère des futures constructions.

Cette modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables, puisqu'elle s'inscrit dans l'axe 2 consolider et développer l'activité économique en assurant la préservation d'une activité agricole.

Elle ne réduit pas d'espace boisé classé, de zone agricole ou de zone naturelle et forestière, ou de protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, puisqu'il s'agit d'une zone N dans laquelle est créé un sous-secteur Na.

Elle ne comporte pas de graves risques de nuisance car l'exploitation agricole est éloignée des habitations et que le développement prévu ne s'en rapproche pas.



## **2.4. PRISE EN COMPTE ET DEVELOPPEMENT DE L'EXPLOITATION AGRICOLE DE M. CAMBOT**

Lors de l'enquête publique réalisée lors de la présente modification du PLU, les bâtiments et les terrains de l'exploitation agricole de M.CAMBOT étaient classés en zone naturelle. Aujourd'hui ce classement empêche le développement de son activité. A la demande de l'agriculteur et après validation du Commissaire enquêteur dans son rapport de mars 2013, les élus souhaitant assurer le maintien et la préservation des activités agricoles de son territoire envisagent de modifier le classement initial de N en Na afin de permettre à l'exploitant de poursuivre son développement.

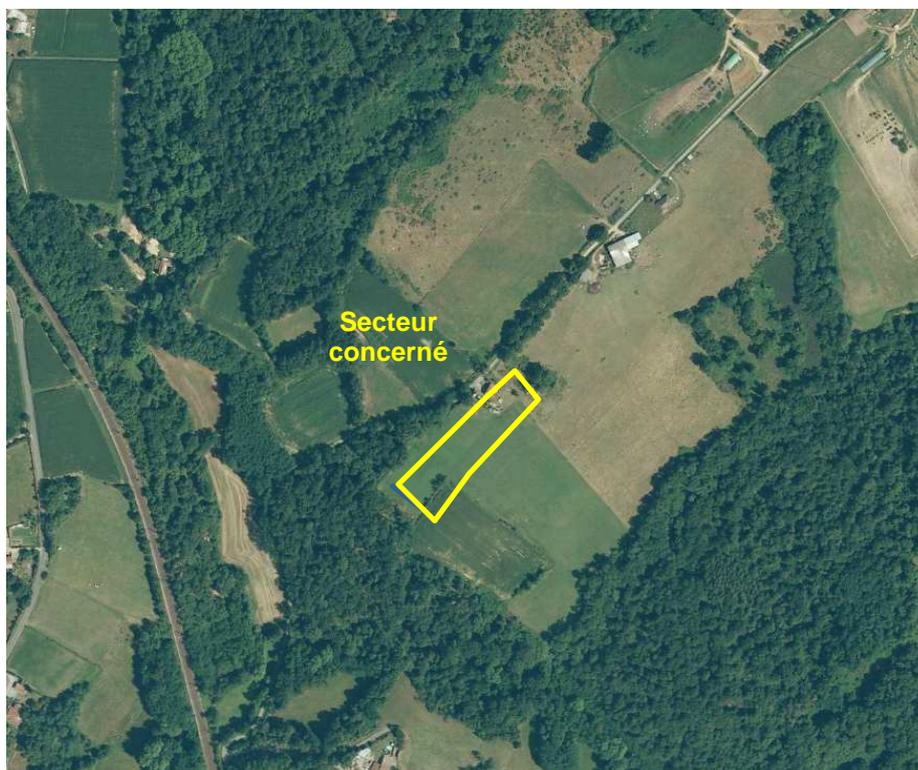
Les bâtiments de l'exploitation ne sont pas soumis à des zonages de protections des sites naturels.

L'ensemble des boisements classés en Espace boisé classé seront maintenus en zone N pour assurer leur préservation et favoriser l'intégration paysagère des futures constructions.

Cette modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables, puisqu'elle s'inscrit dans l'axe 2 consolider et développer l'activité économique en assurant la préservation d'une activité agricole.

Elle ne réduit pas d'espace boisé classé, de zone agricole ou de zone naturelle et forestière, ou de protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, puisqu'il s'agit d'une zone N dans laquelle est créé un sous-secteur Na.

Elle ne comporte pas de graves risques de nuisance car l'exploitation agricole est éloignée des habitations et que le développement prévu ne s'en rapproche pas.



## 2.5. CLASSEMENT EN ZONE UB D'UN JARDIN BOISE

Lors de l'élaboration du PLU, une partie du parc boisé du château des Dames de Lescar a été classée en zone Uy à vocation économique. Le classement actuel limite les possibilités d'évolution du parc boisé.

L'objectif est donc de classer le château et son parc dans une zone UB permettant cette évolution du parc.

Cette modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable, car il constitue un transfert entre les zones UY et UB pour rendre à un jardin sa vocation.

Elle ne réduit pas d'espace boisé classé, de zone agricole ou de zone naturelle et forestière, ou de protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Elle ne comporte pas de graves risques de nuisance car il s'agit d'une transformation d'une zone UY pouvant accueillir des activités nuisantes à une zone UB à vocation pavillonnaire



## **2.6. MODIFICATION DU REGLEMENT DES ZONES A ET N**

L'article 11 des zones A et N prévoit que les constructions nouvelles auront des pentes de toitures de 45% minimum et seront de couleur tuile brune, ocre ou rouge.

Ces règles s'appliquent pour l'ensemble des constructions ce qui a bloqué la réalisation notamment de tunnel agricole. De plus l'objectif de ces règles a pour but de préserver le caractère architectural local mais principalement sur les constructions à vocation d'habitat. Les élus ont donc décidé d'apporter cette précision dans le règlement.

Cette modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable, car il ne s'oppose pas à ses objectifs.

Elle ne réduit pas d'espace boisé classé, de zone agricole ou de zone naturelle et forestière, ou de protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Elle ne comporte pas de graves risques de nuisance car il s'agit d'une transformation d'une zone UY pouvant accueillir des activités nuisantes à une zone UB à vocation pavillonnaire.

Dans l'article 11 de la zone A, la phrase « les constructions nouvelles auront » est remplacée par « les constructions nouvelles à vocation d'habitation auront ».

Dans l'article 11 de la zone N, la phrase « les constructions auront » est remplacée par « les constructions nouvelles à vocation d'habitation auront ».

## **3. CONTENU DE LA MODIFICATION**

### **3.1. EXTENSION DE L'ENTREPRISE ASG**

S'agissant de la modification d'une zone UB en zone UY permettant le développement de l'entreprise ASG :

- Le document graphique du règlement modifiant le découpage entre les zones UB et UY.

### **3.2. PRISE EN COMPTE ET DEVELOPPEMENT DE L'EARL COUTROUILH**

S'agissant de la modification d'une zone N en zone Na permettant le maintien et le développement de l'EARL Coutrouilh :

- Le document graphique du règlement modifiant le découpage entre les zones N et Na.
- Le règlement avec la création du sous-secteur Na.

### **3.3. PRISE EN COMPTE ET DEVELOPPEMENT DE MOUSSA**

S'agissant de la modification d'une zone N en zone Na permettant le maintien et le développement de l'exploitation agricole de M. Moussa :

- Le document graphique du règlement modifiant le découpage entre les zones N et Na.
- Le règlement avec la création du sous-secteur Na.

### **3.4. PRISE EN COMPTE ET DEVELOPPEMENT DE CAMBOT**

S'agissant de la modification d'une zone N en zone Na permettant le maintien et le développement de l'exploitation agricole de M. Cambot :

- Le document graphique du règlement modifiant le découpage entre les zones N et Na.
- Le règlement avec la création du sous-secteur Na.

### **3.5. CLASSEMENT EN ZONE UB D'UN JARDIN BOISE**

S'agissant de la modification d'une zone UY en zone UB offrant la possibilité d'usage d'un parc :

- Le document graphique du règlement modifiant le découpage entre les zones UY et UB.

### **3.6. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRE DES ZONES A ET N**

S'agissant de la modification des articles 11 du règlement des zones A et N :

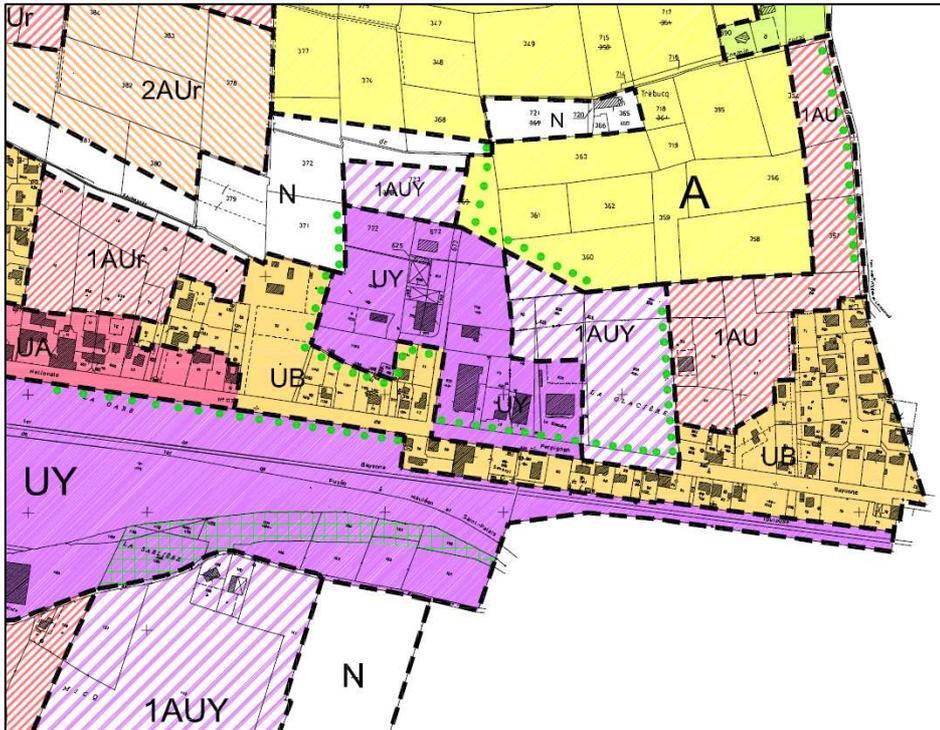
- Le règlement avec la modification des articles 11 des zones A et N.

oOo

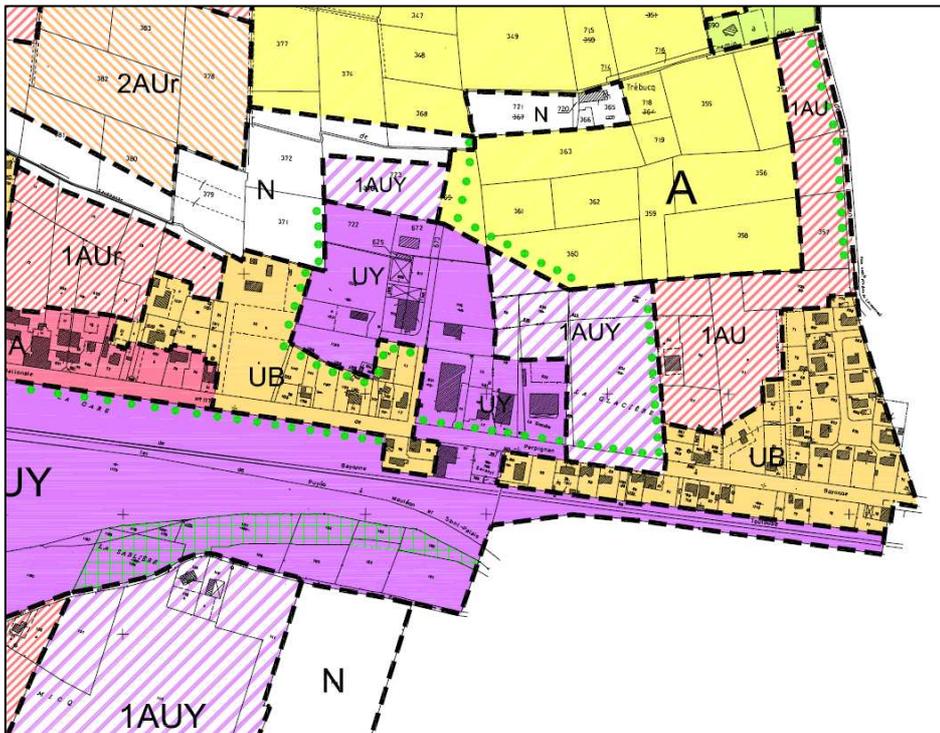
# **MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE**

**Extension de l'entreprise ASG**

*Avant modification*

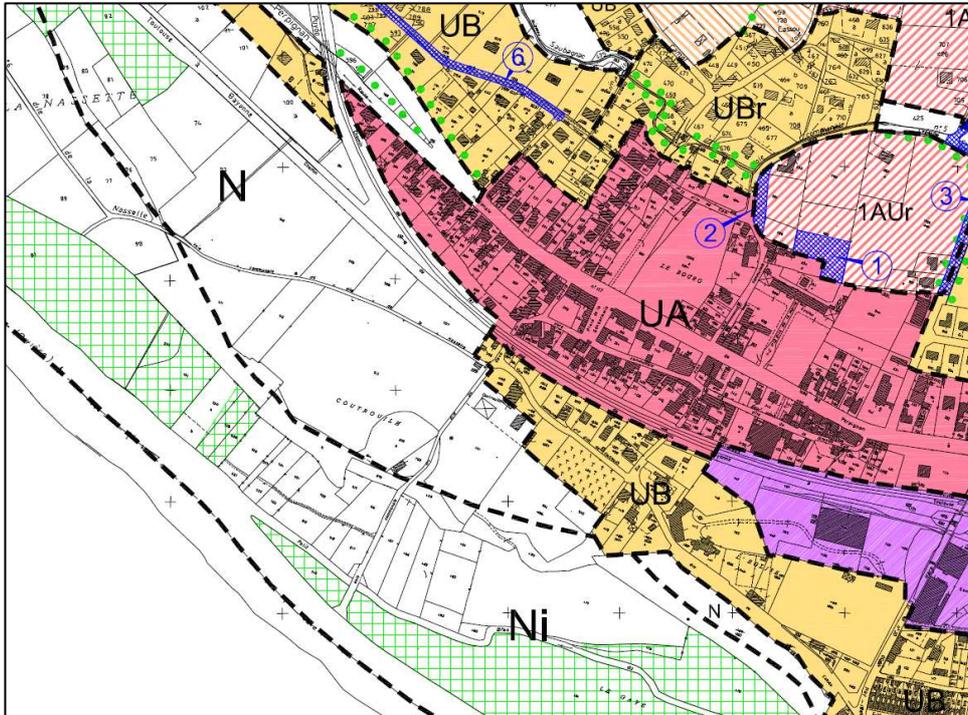


*Après modification*

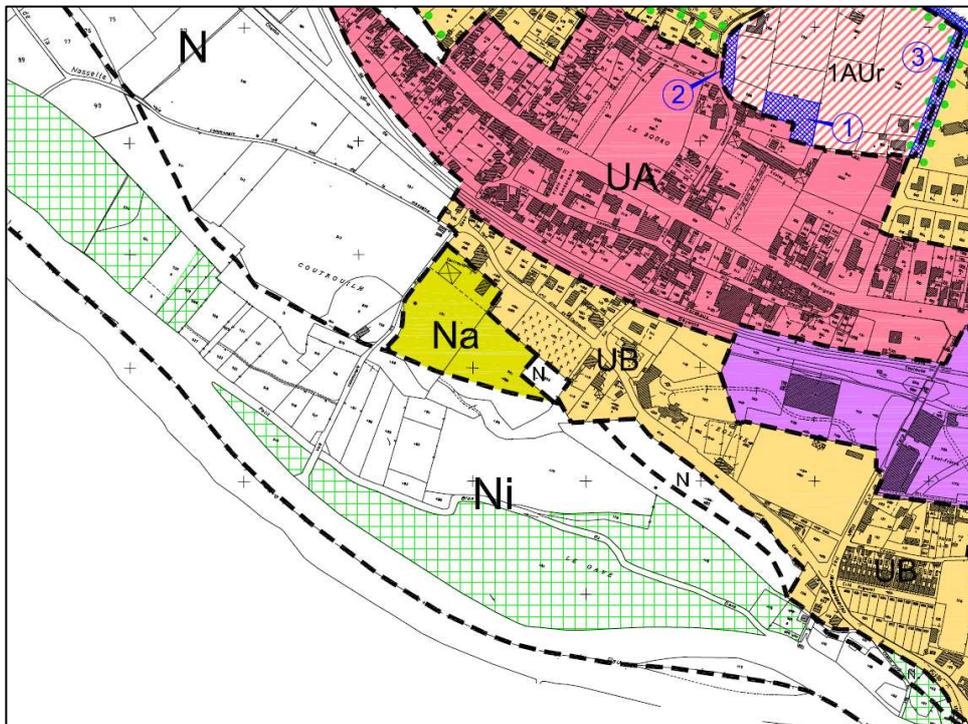


**Développement de l'EARL Coutrouilh**

*Avant modification*

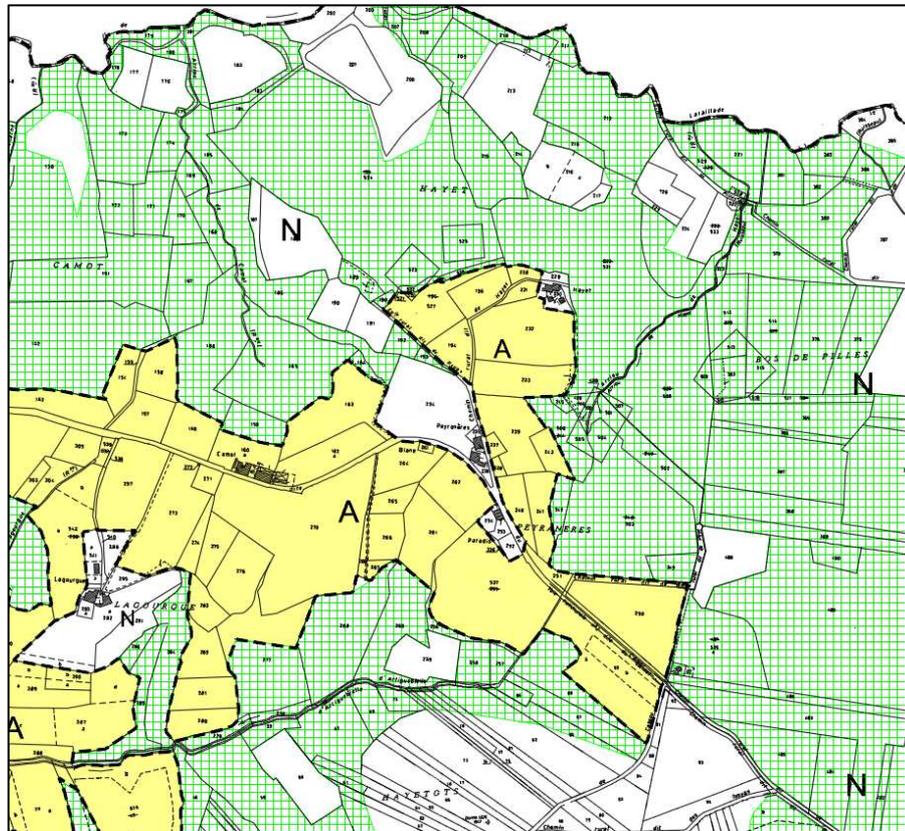


*Après modification*

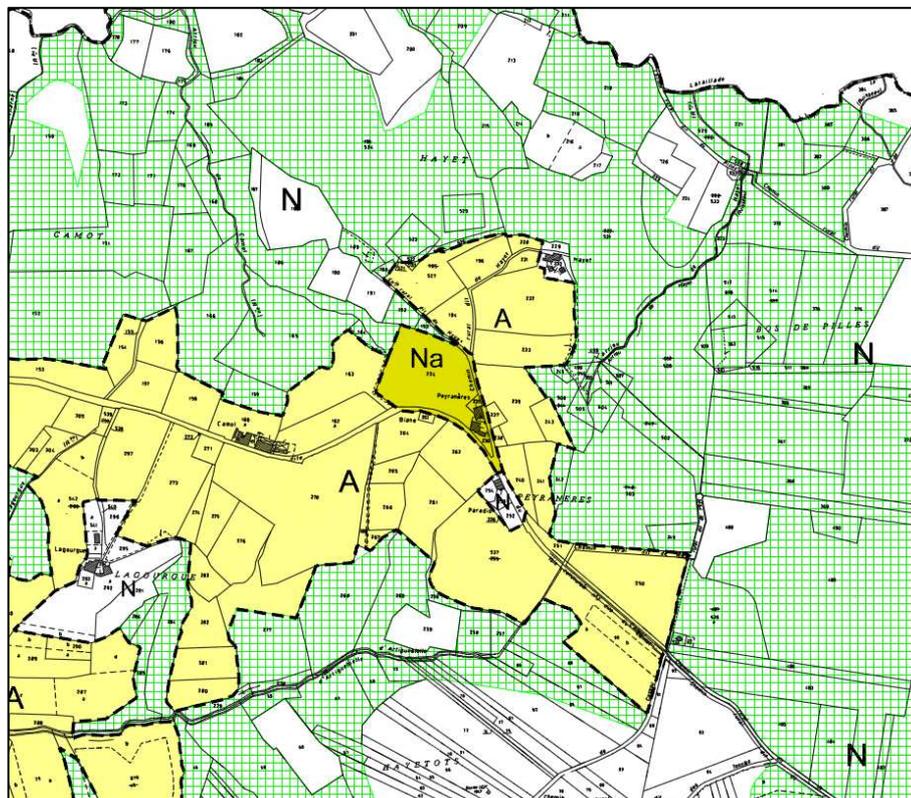


**Développement de l'exploitation de M.Moussa**

*Avant modification*

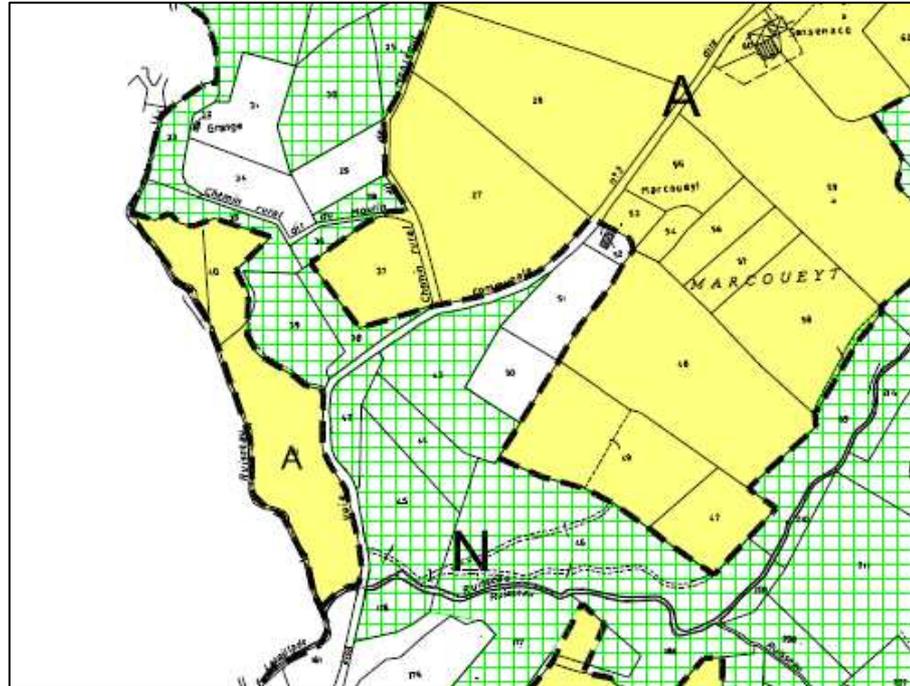


*Après modification*

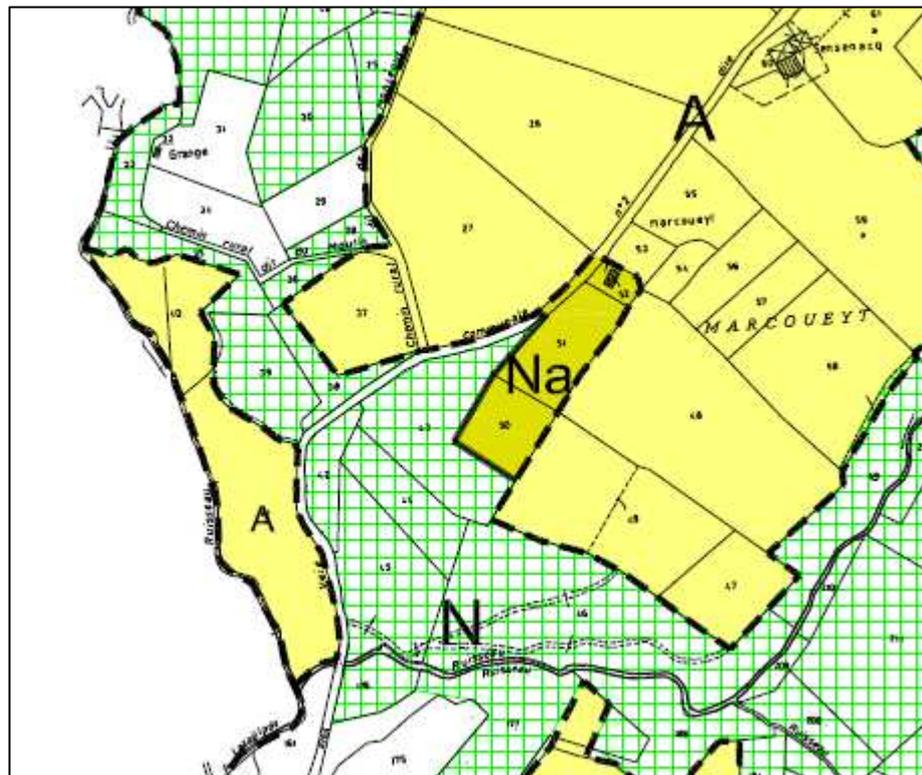


**Développement de l'exploitation de M.Cambot**

*Avant modification*

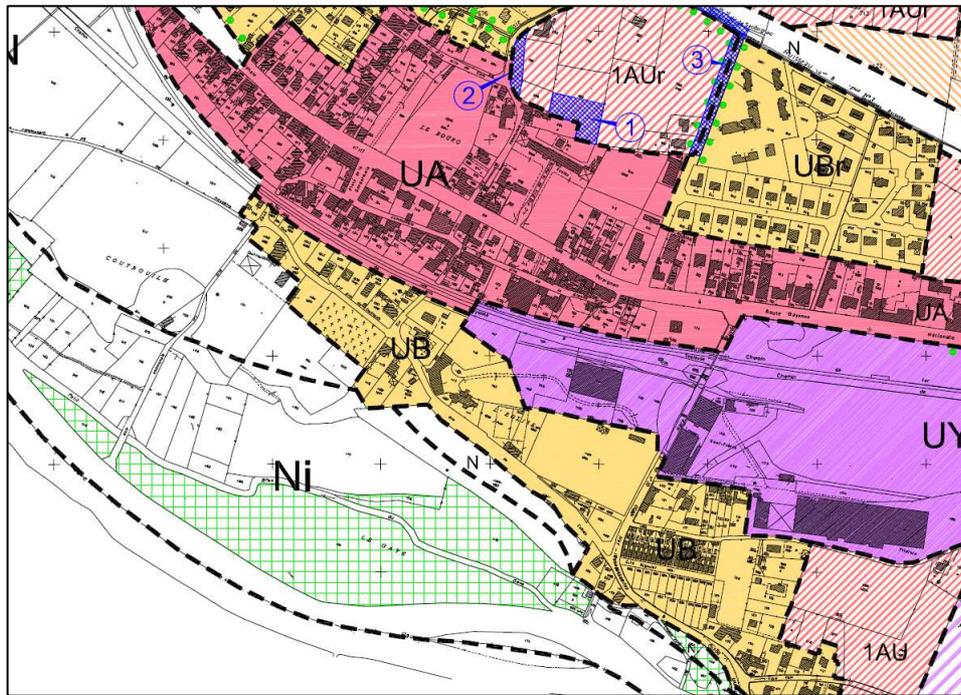


*Après modification*

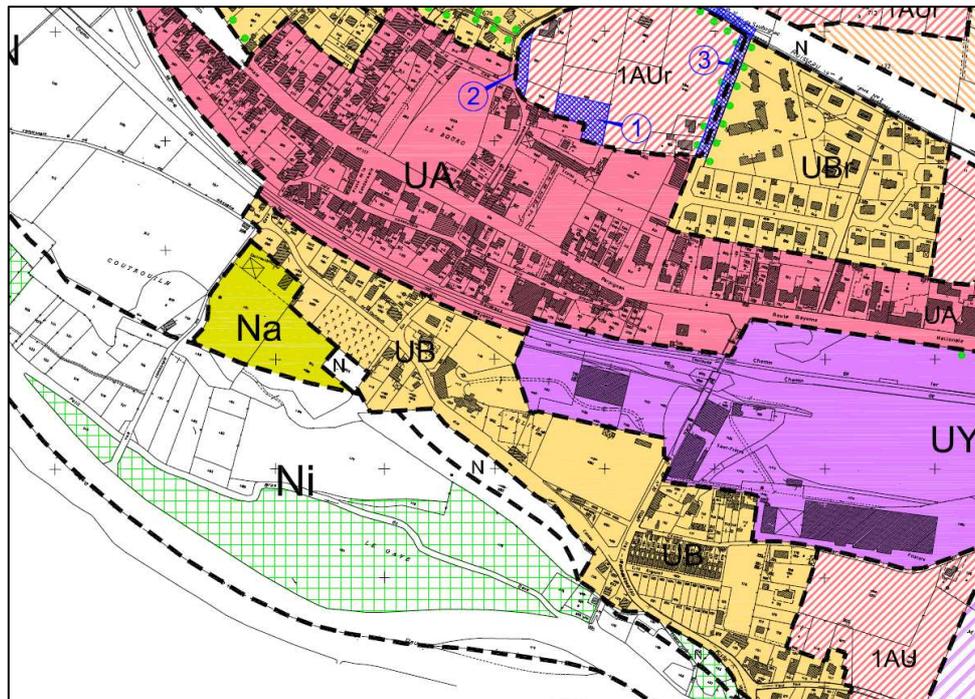


**Zone de Jardin boisé**

*Avant modification*



*Après modification*



**TABLEAU RECAPITULATIF DES  
SURFACES DU PLU**

Zones du PLU	Superficie avant modification (ha)	Superficie après modification (ha)
UA	17,6	17,6
UB	45	44,92
UY	27,8	27,88
1AU	20,4	20,4
1AUY	11,07	11,07
2AU	14,2	14,2
N	608	603,54
Na	0	4,46
Nh	6.5	6,5
A	195	195
<b>TOTAL des zones</b>	<b>945,57</b>	<b>945,57</b>