

COMMUNE DE  
LECTOURE

**Notice explicative**

**Modification simplifiée du  
Plan Local d'Urbanisme**

**Modification du règlement graphique (zonage)**

## CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La commune de Lectoure dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), approuvé par délibération en date du 22 avril 2004, modifié le 08 février 2005, le 10 juillet 2008, le 18 novembre 2010, révisé le 22 décembre 2010, le 21 mars 2013, modifié le 13 août 2015, le 24 septembre 2015, révisé le 08 février 2018, le 13 novembre 2020 et modification le 25 octobre 2021 ;

Ce document apparaît perfectible de par des erreurs manifestes dans le règlement graphique précisant les zones d'implantation où les bâtiments d'habitation existants (logement et/ou hébergement) peuvent faire l'objet d'extensions ou de piscines.

Par conséquent, la commune souhaite faire évoluer son PLU.

Cette procédure est soumise aux dispositions du code de l'urbanisme et en particulier aux articles L153-36, L153-41, L153-45 et L153-47 du code de l'urbanisme.

La présente évolution s'inscrit dans la cohérence du PLU tel qu'il a été approuvé

- sans porter atteinte à l'économie générale,
- sans réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- sans comporter de graves risques de nuisance.

Une révision n'étant pas nécessaire, une modification du PLU est suffisante.

De plus, cette modification n'entraîne pas :

- la majoration de plus 20 % des possibilités de construire dans une zone,
- de diminution des possibilités de construire,
- de réduction d'une zone U ou AU.

**La présente modification peut donc être simplifiée avec une mise à disposition du public, sans enquête publique.**

## PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

### MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE PERMETTANT UNE EVOLUTION DE D'HABITATS EXISTANTS (LOGEMENT ET/OU HEBERGEMENT) EN ZONES NATURELLES

Un pastillage du bâti épars en zone N a été fait lors de l'élaboration initiale du PLU. Les lois Grenelle et la loi pour la croissance et l'activité sont venus préciser la valeur juridique de ces zones.

La loi pour la croissance et l'activité est venue préciser que, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, 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. Les règlements écrits et graphiques doivent alors venir 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.

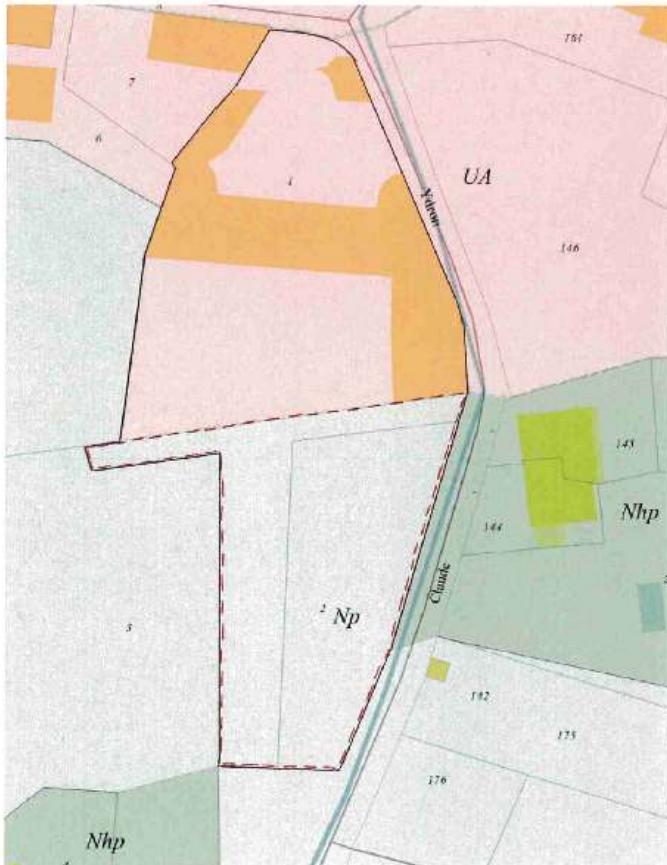
La zone **Nhp** délimite notamment ces zones d'implantation. Toutefois, lors de l'élaboration initiale du document, ce secteur a été ponctuellement défini sans tenir compte de la réalité du terrain. L'objectif de cette modification simplifiée est donc d'adapter ces zones d'implantation à la réalité communale. Deux secteurs ont ainsi été identifiés.

Il est donc proposé de modifier ces deux secteurs en fonction de :

- La propriété foncière des habitations existantes (logement et/ou hébergements)
- La réelle configuration des terrains (occupation des sols, topographie,...)
- La présence d'une zone d'agrément rattachée au bâtiment d'habitation existant

## LES PARCELLES CONCERNEES PAR LES MODIFICATIONS DE ZONAGE

### o Parcelles CL 1 (en partie) et CL 2 :



Zonage actuel des parcelles concernées : Np (en pointillés rouges)



Orthophotographie datant de 2022

Le terrain d'assiette se compose de 2 parcelles : CL 1 et CL 2. Sur la parcelle CL 1 est implanté le bâtiment d'habitation dit de la « Tannerie Royale de Lectoure », qui accueille gîte et chambres d'hôtes. La partie jardin/parc liée à ce bâtiment s'étend en longueur sur la partie sud du terrain, sur une partie de parcelle CL 1 sur la parcelle CL 2 en totalité.

Le zonage actuellement appliqué est **Np** correspondant aux « zones naturelles ayant de forts enjeux paysagers, écologiques et environnementaux », dont le règlement du PLU applicable interdit toute construction (y compris extensions et piscines) autre que celles de « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ».

Il apparaît qu'un zonage de cet espace en zone **Nhp** (habitations isolées dans le Périmètre du Site Patrimonial Remarquable qui pourront bénéficier d'extensions mesurées et de piscines) semble correspondre à la réalité de l'usage du terrain, celui-ci ayant largement été anthropisé au fil du temps et n'ayant plus de caractère naturel.

○ Parcelle CL 3 (en partie) :



Zonage actuel de la parcelle concernée : Np (en pointillés rouges)



Orthophotographie datant de 2022

Le terrain d'assiette se compose de 2 parcelles : CL 3 et CL 4. Sur la parcelle CL 4 est implanté le bâtiment d'habitation. La partie jardin/parc arboré liée à ce bâtiment s'étend sur la partie nord du terrain, sur une grande partie de parcelle CL 3.

Le zonage actuellement appliqué est **Np** correspondant aux « zones naturelles ayant de forts enjeux paysagers, écologiques et environnementaux », dont le règlement du PLU applicable interdit toute construction (y compris extensions et piscines) autre que celles de « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ».

Il apparaît qu'un zonage de cet espace en zone **Nhp** (habitations isolées dans le Périmètre du Site Patrimonial Remarquable qui pourront bénéficier d'extensions mesurées et de piscines) semble correspondre à la réalité de l'usage du terrain, qui est aujourd'hui celui d'un parc/jardin, largement aménagé et entretenu.