

DEPARTEMENT DES LANDES
COMMUNE D'ANGRESSE



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

VU pour être annexé à la délibération n°.....
du conseil communautaire en date du 28 juin 2018

TABLE DES MATIERES

1. NOTICE EXPLICATIVE

2. REGLEMENT LITTERAL

3. ARRETE PRESCRIVANT LA PROCEDURE

**4. DELIBERATION FIXANT LES MODALITES
DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC**

DEPARTEMENT DES LANDES
COMMUNE D'ANGRESSE



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

I. Note explicative

1.1	Présentation.....	page 1
1.2	Modification du règlement	page 4
1.3	Modification du document graphique	page 6
1.4	Justification du recours à la procédure de modification.....	page 9

Vu pour être annexé à la délibération n°
du conseil communautaire en date du 28 juin 2018

1.1 Présentation

a) Objet de la procédure de Modification Simplifiée

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 4 octobre 2008 et a fait l'objet :

- D'une modification n°1 en date du 21 juin 2013 et
- d'une modification simplifiée n°1 en date du 19 septembre 2014
- d'une modification n°2 en date du 28 juillet 2015
- d'une modification simplifiée n°2 en date du 28 juin 2016

Monsieur le Président a exposé au Conseil communautaire du 18 octobre 2017 la nécessité de :

- préciser différents points règlementaires notamment sur les logements sociaux et l'emprise au sol.

b) Les textes règlementaires

Les textes régissant les procédures d'évolution des PLU sont entrés en vigueur au 1er janvier 2013, dans le cadre de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

Il est ici précisé que le Décret n°2013-142 du 14 février 2013 est venu en déterminer les conditions d'application. La loi ALUR entrée en vigueur le 27 mars 2014 est venue réformer partiellement ces textes.

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme a refondu la codification des divers articles régissant les procédures d'évolution des PLU, en apportant une modification aux conditions de mise en révision du PLU.

Désormais, les procédures d'évolution du PLU qui étaient codifiées aux articles L123-13 à L123-23 du code de l'urbanisme le sont aux articles L153-31 à L153-60.

L'article L153-31 indique les évolutions assujetties à la procédure de révision.

Les articles L153-36 à L153-40 précisent les cas où la procédure de modification doit être mise en œuvre.

Les articles L153-41 à L153-44, précisent les conditions de la modification de droit commun.

Enfin, les articles L153-45 à L153-48, précisent les conditions requises pour la mise en œuvre d'une modification simplifiée.

Sont reproduits ci-après une sélection des articles clés qui éclaireront le public sur la procédure suivie :

Articles définissant les évolutions du PLU nécessitant le recours à la procédure de révision, et indiquant les procédures pouvant être menées parallèlement :

o Article L.153-31

Le plan local d'urbanisme est **révisé** lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1. Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

o Article L.153-35

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L.153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34 peuvent être menées conjointement.

Articles définissant les évolutions du PLU nécessitant le recours à la procédure de modification, et définissant la procédure à suivre :

o Article L.153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, **le plan local d'urbanisme est modifié** lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

o Article L.153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

o Article L.153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

o Article L.153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Il existe deux types de modifications du PLU : la Modification de droit commun et la Modification simplifiée.

Modification de droit commun :

o Article L.153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

o Article L.153-42

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

o Article L.153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé

par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

o Article L.153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Modification simplifiée :

o Article L.153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon **une procédure simplifiée**. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

o Article L.153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

o Article L.153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

1.2 Modification du règlement

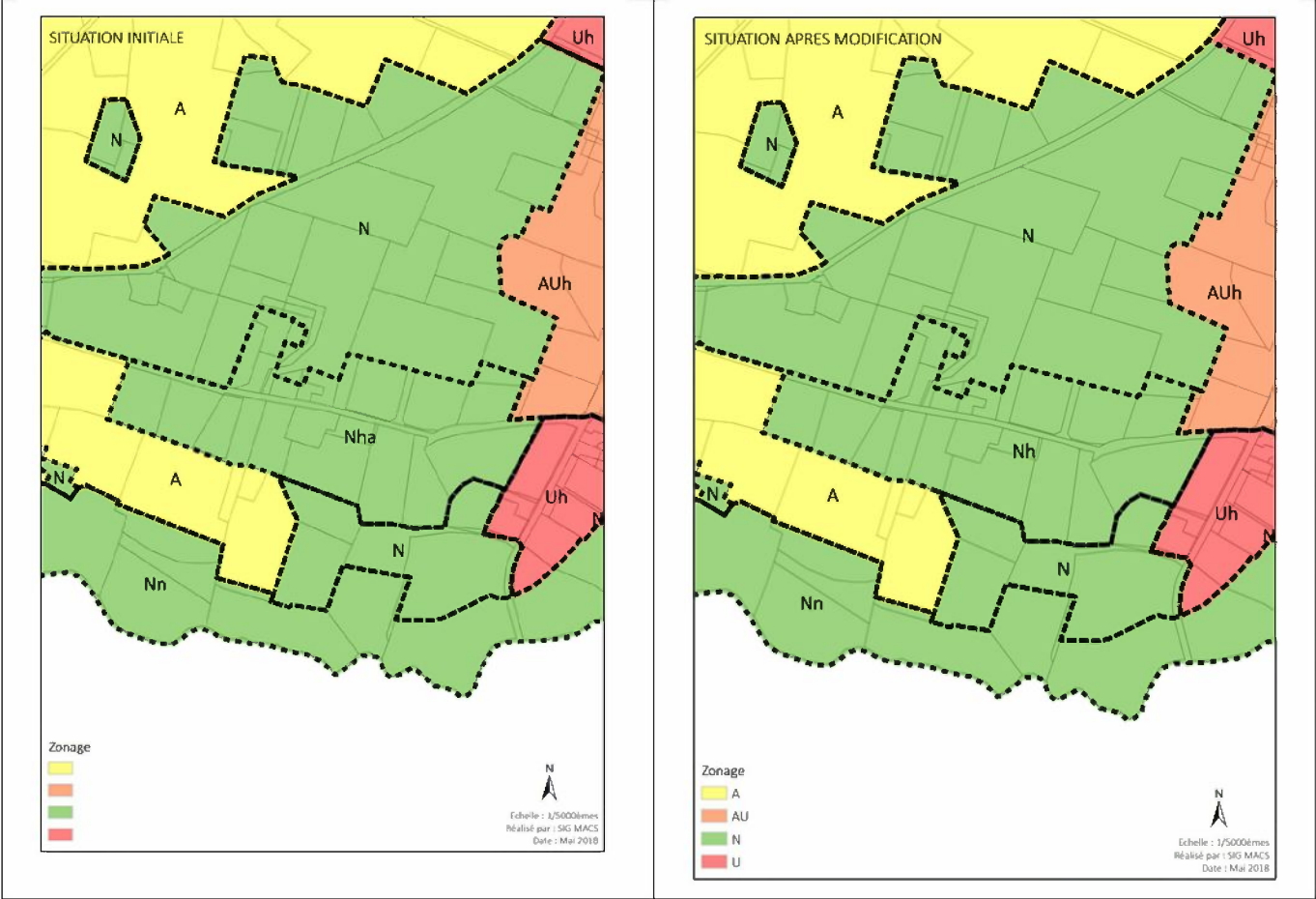
a) Règlement actuel à modifier, problématique :

Zones du PLU	Articles concernés	Problématique et modifications envisagées
ACCOMPAGNER LA DENSIFICATION ET LA DIVISION PARCELLAIRE		
Uh, Ue, Uea, Aue, Nh	Dispositions générales Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à ce chapitre (exceptées pour le coefficient d'occupation des sols) sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.	Afin de tenir compte des évolutions législatives supprimant le coefficient d'occupation des sols, il est proposé de le remplacer par le coefficient d'emprise au sol . Par souci de cohérence, il est proposé que cette disposition générale soit également appliquée à la zone Uha et Uhb .
Uh, Uhb, Uhc, Uhd, Uhn	ARTICLE 2 – CONDITIONS PARTICULIERES SANS OBJET SAUF POUR Uh et Uhn	Rajouter que les garages en sous sol sont interdits.
Uhc Zone à caractère principal d'habitation et d'activités complémentaires (bureaux, commerces)	ARTICLE Uhc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS Les constructions auront une emprise au sol maximale de 30%. ARTICLE Uhc 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS Les constructions auront une hauteur maximale de Rez de chaussée + 1 étage	- Disposition générale complétée : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à ce chapitre sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées. » - Emprise au sol abaissée à 22% maximum.
Uhd	Nouveau zonage créé	Dispositions générales Zone à caractère principal d'habitat Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à ce chapitre sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées. Mêmes articles que la zone Uh sauf pour article 9 : ARTICLES 9 : EMPRISES AU SOL DES CONSTRUCTIONS Les constructions auront une emprise au sol maximale de 22%.
Nh STECAL	La zone Nh couvre les secteurs naturels de taille et de capacité d'accueil limitées. Elle comprend un sous-secteur Nha qui diffère par les dispositions relatives à la superficie minimale des terrains constructibles.	Dans le respect des évolutions législatives concernant la fin des dispositions relatives à la superficie minimale des terrains, il est proposé de supprimer la zone Nha et de la remplacer par la zone Nh

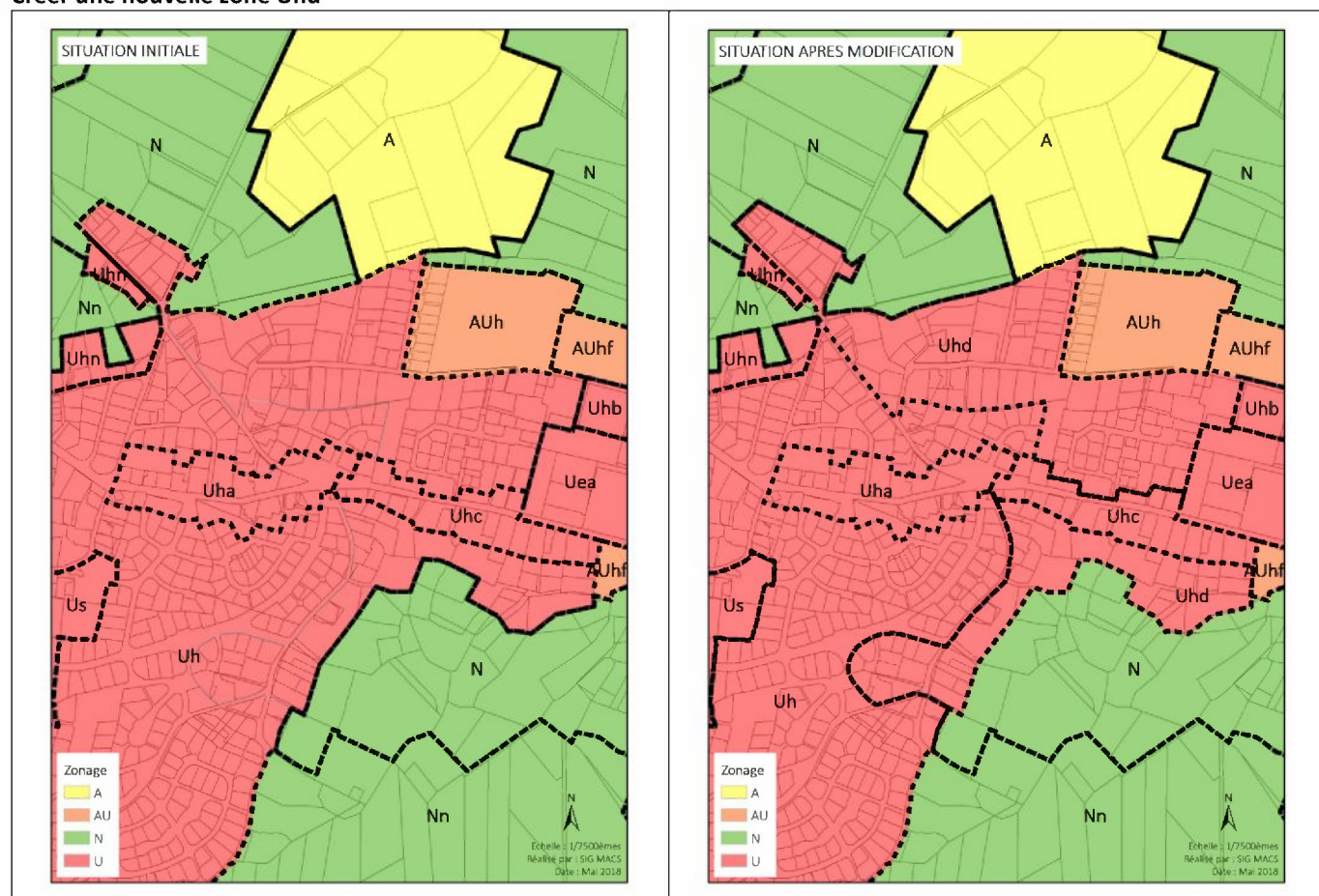
	ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS Les constructions auront une emprise au sol¹ maximale de 20%.	Afin de respecter la qualité paysagère des quartiers concernés, il est proposé d'abaisser l'emprise au sol de 20% à 5%
FAVORISER LA REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX		
Uh, Uhc, Auh, Auhf	ARTICLE 2 – conditions particulières SANS OBJET	En compatibilité avec les objectifs du PLH et afin d'harmoniser les objectifs de mixité sociale sur la commune, il est proposé : - Dans les zones Uh, Uha, Uhb, Uhc, Uhd et conformément aux secteurs de mixité sociale identifiés dans le document graphique du règlement : les opérations d'aménagement et de construction à destination d'habitation de plus de 10 lots ou logements sont admises à condition de comporter au moins 25% de logements locatifs conventionnés. - Dans les zones Auh, Auha et Auhf et conformément aux secteurs de mixité sociale identifiés dans le document graphique du règlement : les opérations d'aménagement et de construction à destination d'habitation sont autorisées à condition de comporter au moins 20% de logements locatifs conventionnés
Uha,Uhb	ARTICLE 2 – conditions particulières SANS OBJET Règlement graphique fixant une servitude de 20% de logement locatif social au titre de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme	
Auha	ARTICLE Auh2 – conditions particulières Les constructions ou installations à caractère principal d'habitat, de services ou d'activités complémentaires à l'habitat présentant un caractère de service pour l'usager sont admises à condition qu' : • Elles ne compromettent pas l'urbanisation d'ensemble de la zone et ne la rendent pas plus onéreuse ; • Elles respectent les indications de desserte et principes cohérents d'urbanisation figurant sur les orientations d'aménagement. En secteur Auha, les opérations d'aménagement (lotissements, groupe d'habitations) destinées à l'habitat sont autorisées à condition que : - elles présentent un schéma d'organisation d'ensemble respectant les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation, - 20% du programme de logements soient affectés à des logements de type locatif social (le nombre de logements à réaliser après calcul du pourcentage est le nombre entier supérieur).	

1.3 Modification du règlement graphique

Remplacer le secteur Nha par le secteur Nh



Créer une nouvelle zone Uhd



1.4 Justification du recours à la procédure de modification

a) Procédure PLU

Extrait de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme :

I.-Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque (...) la commune envisage :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

Cela n'est pas le cas, aucune des orientations du PADD n'est remise en cause par le présent projet, il s'agit simplement d'assouplir le règlement sans l'impacter de manière significative, dans le respect des objectifs du PADD).

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

Cela n'est pas le cas, non plus.

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Cela n'est pas le cas non plus.

La procédure de modification est donc la procédure adéquate.

Extrait de l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.
C'est le cas.

Extrait de l'article L133-38 du Code de l'Urbanisme :

(...) Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Cela n'est pas le cas.

Il convient maintenant de vérifier qu'elle peut être menée selon une procédure simplifiée en application de l'article L153-45

Extrait de l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme :

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Il convient alors de se reporter à l'article ci-après :

Extrait de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

«1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

Le projet ne prévoit aucunement de majorer les possibilités de bâtir.

«2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

Le projet ne prévoit aucunement de minorer les possibilités de bâtir.

«3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Le projet ne prévoit aucunement de réduire une zone urbaine ou à urbaniser.

Conclusion :

La procédure de modification simplifiée est donc la procédure adaptée aux objectifs poursuivis par la communauté.

B. Justification de la non soumission à évaluation environnementale

Il est ici précisé que le présent projet de modification du PLU ne nécessite pas qu'une évaluation environnementale soit produite.

En effet, la lecture croisée des articles R104-8 et R104-9 du Code de l'Urbanisme reproduits ci-après précisent que le seul cas où une procédure de modification de PLU génère une évaluation environnementale (est celui où l'évolution permise **permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000** ;

Rappels du Code de l'Urbanisme :

Dispositions communes

Art. R. 104-8. – Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement

2° De leur révision, de leur **modification** ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet **lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000** ;

Plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 *Art. R. 104-9. – Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision ;

3° De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31.

Il paraît tout à fait évident que les modifications envisagées ne permettent pas de nouveaux travaux susceptibles d'affecter un site Natura 2000.

DEPARTEMENT DES LANDES
COMMUNE D'ANGRESSE



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

- 1 Note explicative*
- 2 Règlement littéral**
- 3 Arrêté prescrivant la procédure*
- 4 Délibération fixant les modalités de mise à disposition du public*

Vu pour être annexé à la délibération n°
du conseil communautaire en date du 28 juin 2018

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)	2
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh.....	2
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uha	5
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uhb	8
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uhc	12
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uhd	15
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uhn.....	18
CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Us.....	21
CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue	23
CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uea	25
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (ZONES AU)	27
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUh.....	27
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUhf	30
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe.....	31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (ZONE A)	33
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)	35
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	35
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nn	38
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh.....	40
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ne	43
ANNEXES	44

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh

Zone de densité moyenne à caractère principal d'habitat.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à ce chapitre (exceptées pour l'emprise au sol.) sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

ARTICLE Uh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations de toute nature qui ne correspondent pas à un caractère principal d'habitat résidentiel.
- Les activités artisanales.
- Les activités industrielles.
- Les dépôts;
- Les commerces, à l'exception des travaux et installations visés à l'article Uh2
- Les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage ;
- Les affouillements et les exhaussements de sols au sens du code de l'urbanisme ;
- Les décharges et les dépôts de véhicules au sens du code de l'urbanisme ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement isolé de caravane au sens du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement collectif des caravanes au sens du code de l'urbanisme ;
- Les habitations légères de loisirs au sens du code de l'urbanisme ;
- Les parcs résidentiels de loisirs au sens du code de l'urbanisme ;
- Les garages en sous sol

ARTICLE Uh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs de mixité sociale identifiés dans le document graphique du règlement, les opérations d'aménagement et de construction à destination d'habitation **de plus de 10 lots ou logements sont admises à condition de comporter au moins 25% de logements locatifs conventionnés.**

Les reconstructions, rénovations, modernisations et extensions liées à un commerce, déjà existant à la date d'approbation de la présente révision de POS en PLU, sont autorisées dans la limite que la surface de plancher totale du bâtiment soit conforme aux dispositions des articles Uhb9, Uhb10 et Uhb14.

Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa d'incendie de forêt, matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:

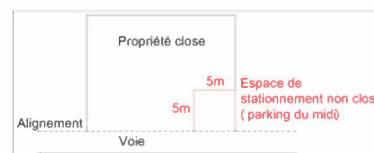
Toute opération d'aménagement est admise sous réserve de justification d'un défrichement sur un rayon minimal de 12 mètres autour du (des) bâtiment(s) concerné(s).

ARTICLE Uh 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être suffisamment dimensionnés au regard du nombre de logements projetés. Ils pourront être refusés s'ils présentent un risque vis à vis de la sécurité des personnes, notion appréciée en fonction de leur disposition et de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic routier de la voie sur laquelle ils débouchent.

Il pourra être imposé la création d'un espace de stationnement, restant ouvert sur la voie de desserte dit "parking du midi".



ARTICLE Uh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau. Concernant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Tout fossé existant doit être conservé et entretenu par le propriétaire.

Electricité - Téléphone :

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Uh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE Uh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement¹ existant ou à créer à une distance minimale de :

- 10m : par rapport à la RD33, 133, 465
- 5m : par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 5 mètres :

- pour poursuivre l'alignement donné par au moins 3 façades consécutives existantes (ou sa ligne directrice);
- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;
- dans le cas d'une opération d'aménagement², sur proposition d'une composition d'ensemble.
- pour les piscines non couvertes.

ARTICLE Uh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES³

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance égale au moins à la moitié de sa hauteur, cela en tout point de la construction avant toits exclus, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.
- soit sur limite séparative, auquel cas la règle ci-dessus s'applique à tout point de la construction située à plus de 3 mètres de la limite. La longueur totale des murs en limites séparatives sera au maximum de 12 mètres.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :

- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;
- dans le cas d'une opération d'aménagement⁴, sur proposition d'une composition d'ensemble.
- pour les piscines non couvertes
- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

Pour les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:

La distance comptée horizontalement en tout point d'une construction (hors piscine non couverte) au point le plus proche de la limite séparative jouxtant un espace boisé doit être de 3 mètres minimum.

ARTICLE Uh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Uh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions auront une emprise au sol⁵ maximale de 30%.

ARTICLE Uh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions auront une hauteur⁶ maximale de Rez de chaussée + 1 étage (le volume pouvant être éventuellement augmenté d'un sous-sol destiné aux emplacements de stationnement).

La hauteur des constructions en limite séparative sera limitée à 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas :

- aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- en cas de restauration, réhabilitation ou extension de bâtiment existants, auquel cas, la hauteur maximale autorisée est limitée à celle des dits bâtiments.

ARTICLE Uh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Extension du bâti existant:

Toute intervention sur du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine mais nécessite que les projets ne portent atteinte ni au caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent, ni aux caractéristiques architecturales propres de la construction à modifier.

Construction nouvelle:

Tout projet de construction à insérer dans du bâti existant nécessite d'une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit.

Colorations :

Les couleurs de façades, seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.

Les couleurs de charpentes, avant-toits et menuiserie seront de colorations traditionnelles. Les tonalités exogènes à celles du terroir (couleurs vives ou artificielles, tons brillants inclus) ne sont pas autorisées. Les lasures sont tolérées

Volumétrie :

Si une construction comprend plusieurs faitages, ceux-ci seront parallèles ou perpendiculaires entre eux. Le faitage le plus long sera parallèle à une limite.

Couverture :

Toute construction présentera des avant-toits de 50 cm minimum.

La couverture sera en tuiles

La coloration des tuiles sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis.

La forme des tuiles sera de type galbé. »

Les toitures auront une pente minimum de 35%.

Les toitures terrasse sont autorisées mais leur proportion ne pourra pas dépasser 35% de l'emprise au sol totale des constructions.

Les règles concernant la couverture ne s'appliqueront pas aux annexes séparées de moins de 20 m².

Clôtures:

Il est précisé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Clôtures donnant sur une voie ou un espace public :

Les règles concernant la nature des clôtures, leur hauteur ou leur aspect extérieur devront être conformes à l'un des 2 types suivants:

Type 1:

Elles seront composées de haies vives et doublées éventuellement d'un grillage vert plastifié de 1,40 m de haut maximum implanté sur la limite ou derrière la haie.

Il est préconisé de constituer les haies d'essences variées.

Leur hauteur moyenne ne pourra excéder 1,80 m tout en pouvant être dépassée ponctuellement par de petits arbustes intégrés à la haie.

Type 2:

Elles seront constituées par un muret d'une hauteur maximale de 0m60 surmonté de lisses ajourées ou de grillage.

La hauteur maximale de l'ensemble n'excédera pas 1m40.

Elles pourront être doublées en arrière par une haie vive aux caractéristiques décrites au type 1.

En annexe figurent les représentations schématiques des différents types imposés et les arbustes à caractère ornemental préconisés pour la constitution des haies.

ARTICLE Uh 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de

stationnement⁷ correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- toute opération d'aménagement ou de construction prévoyant la réalisation de plusieurs logements ou lots à bâtir, devra prévoir la réalisation d'une place de stationnement commune destinée aux visiteurs par tranche de 2 logements.
- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher de construction, avec un minimum de 2 places par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de construction;
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre;
- pour les constructions d'intérêt collectif, une place pour 5 spectateurs.

ARTICLE Uh 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

¹ L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé. On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées au plan de zonage.

² Une opération d'aménagement s'entend de toute opération conduisant à la création d'un ensemble urbanisé (lotissement, constructions groupées, zones d'aménagement concerté, etc.)

³ Une limite séparative s'entend de toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

⁴ Une opération d'aménagement s'entend de toute opération conduisant à la création d'un ensemble urbanisé (lotissement, constructions groupées, zones d'aménagement concerté, etc.)

⁵ L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de l'enveloppe hors œuvre de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50
- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel.
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure.

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

⁶ La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.

Pour les combles :

Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

- ✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 0,5m.

Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 0,5m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).

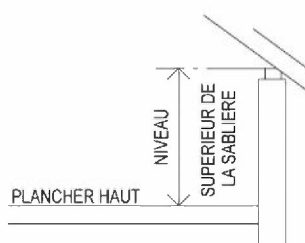
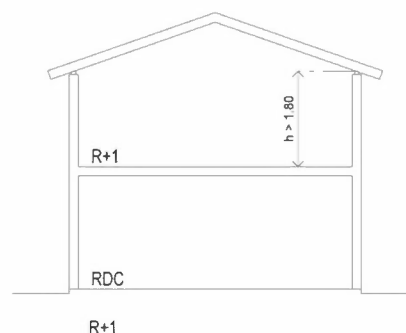
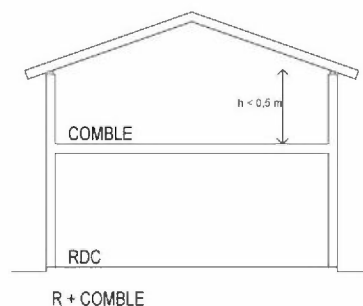
Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

Toute opération d'aménagement comportant au moins 5 logements devra comporter au minimum 25% d'espaces communs (voiries + espaces verts). La superficie minéralisée ne pourra excéder celle réservée aux espaces verts.

ARTICLE Uh 14 -

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet



⁷ La surface à prendre en compte pour une place de stationnement y compris l'aire de manœuvre est d'environ 25 m².

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uha

Zone de centre bourg à caractère principal d'habitation et d'activités complémentaires à l'habitat.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à ce chapitre (exceptées pour **l'emprise au sol.**) sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

ARTICLE Uha 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations de toute nature qui ne correspondent pas à un caractère principal d'habitation ou d'activités complémentaires à l'habitat ;
- Les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage ;
- Les affouillements et les exhaussements de sols au sens du code de l'urbanisme ;
- Les décharges et les dépôts de véhicules au sens du code de l'urbanisme ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement isolé de caravane au sens du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement collectif des caravanes au sens du code de l'urbanisme ;
- Les habitations légères de loisirs au sens du code de l'urbanisme ;
- Les parcs résidentiels de loisirs au sens du code de l'urbanisme.
- Les garages en sous sol

ARTICLE Uha 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

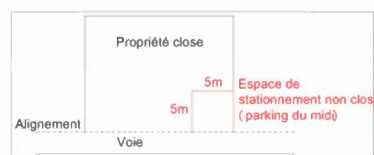
Dans les secteurs de mixité sociale identifiés dans le document graphique du règlement, les opérations d'aménagement et de construction à destination d'habitation **de plus de 10 lots ou logements sont admises à condition de comporter au moins 25% de logements locatifs conventionnés.**

ARTICLE Uha 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être suffisamment dimensionnés au regard du nombre de logements projetés. Ils pourront être refusés s'ils présentent un risque vis à vis de la sécurité des personnes, notion appréciée en fonction de leur disposition et de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic routier de la voie sur laquelle ils débouchent.

Il pourra être imposé la création d'un espace de stationnement, restant ouvert sur la voie de desserte dit "parking du midi".



ARTICLE Uha 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement existant.

Concernant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Tout fossé existant doit être conservé et entretenu par le propriétaire.

Electricité - Téléphone :

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Uha 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE Uha 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement¹ existant ou à créer.

Des implantations autres entre 0 et 5 mètres sont possibles :

- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;
- pour poursuivre l'alignement donné par au moins 3 façades consécutives existantes (ou sa ligne directrice) ;

ARTICLE Uha 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES²

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance égale au moins à la moitié de sa hauteur, cela en tout point de la construction avant toits exclus, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.
- soit sur limite séparative, auquel cas la règle ci-dessus s'applique à tout point de la construction située à plus de 3 mètres de la limite. La longueur totale des murs en limites séparatives sera au maximum de 12 mètres.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :

- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;

- dans le cas d'une opération d'aménagement³, sur proposition d'une composition d'ensemble.
- pour les piscines non couvertes
- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

ARTICLE Uha 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Uha 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions auront une emprise au sol⁴ maximale de 50%.

ARTICLE Uha 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions auront une hauteur⁵ maximale de Rez de chaussée + 2 étages + combles (le volume pouvant être éventuellement augmenté d'un sous-sol destiné aux emplacements de stationnement).

En cas d'implantation sur limite séparative, toute construction doit respecter obligatoirement les dispositions suivantes :

- la hauteur en tout point de la construction à l'aplomb de la limite ne doit pas excéder 3 mètres.
- Sur une profondeur de 3 mètres à partir de la limite, la hauteur en tout point de la construction est limitée à 4 mètres.

Sauf :

- En cas de présentation d'une composition d'ensemble qui concoure, sur deux propriétés contigües à créer un seul volume.
- En cas de projet de construction s'appuyant sur un bâtiment existant, implanté sur limite et dont la hauteur excède 3 mètres à l'aplomb de la dite limite, auquel cas la hauteur maximale admise sera celle du bâtiment limitrophe.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas

- aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- en cas de restauration, réhabilitation ou extension de bâtiment existants, auquel cas, la hauteur maximale autorisée est limitée à celle des dits bâtiments.

ARTICLE Uha 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Extension du bâti existant:

Toute intervention sur du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine mais nécessite que les projets ne portent atteinte ni au caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent, ni aux caractéristiques architecturales propres de la construction à modifier.

- Construction nouvelle:

Tout projet de construction à insérer dans du bâti existant nécessite d'une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit.

Colorations :

Les couleurs de façades, seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.

Les couleurs de charpentes, avant-toits et menuiserie seront de colorations traditionnelles. Les tonalités exogènes à celles du terroir

(couleurs vives ou artificielles, tons brillants inclus) ne sont pas autorisées. Les lasures sont tolérées

Volumétrie :

Si une construction comprend plusieurs faîtages, ceux-ci seront parallèles ou perpendiculaires entre eux. Le faîtage le plus long sera parallèle à une limite.

Couverture :

Toute construction présentera des avant-toits de 50 cm minimum.

La couverture sera en tuiles

La coloration des tuiles sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieilliss.

La forme des tuiles sera de type galbé. »

Les toitures auront une pente minimum de 35%.

Les toitures terrasse sont autorisées mais leur proportion ne pourra pas dépasser 35% de l'emprise au sol totale des constructions.

Les règles concernant la couverture ne s'appliqueront pas aux annexes séparées de moins de 20 m².

Clôtures:

Il est précisé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Clôtures donnant sur une voie ou un espace public :

Les règles concernant la nature des clôtures, leur hauteur ou leur aspect extérieur devront être conformes à l'un des 2 types suivants:

Type 1:

Elles seront composées de haies vives et doublées éventuellement d'un grillage vert plastifié de 1,40 m de haut maximum implanté sur la limite ou derrière la haie.

Il est préconisé de constituer les haies d'essences variées.

Leur hauteur moyenne ne pourra excéder 1,80 m tout en pouvant être dépassée ponctuellement par de petits arbustes intégrés à la haie.

Type 2:

Elles seront constituées par un muret d'une hauteur maximale de 0m60 surmonté de lisses ajourées ou de grillage.

La hauteur maximale de l'ensemble n'excèdera pas 1m40.

Elles pourront être doublées en arrière par une haie vive aux caractéristiques décrites au type 1.

En recommandations figurent les représentations schématiques des différents types imposés et les arbustes à caractère ornemental préconisées pour la constitution des haies.

ARTICLE Uha 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement⁶ correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- toute opération d'aménagement ou de construction prévoyant la réalisation de plusieurs logements ou lots à bâtir, devra prévoir la réalisation d'une place de stationnement commune destinée aux visiteurs par tranche de 2 logements.
- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher de plancher de construction, avec un minimum de 2 places par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de construction;
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre;
- pour les constructions d'intérêt collectif, une place pour 5 spectateurs.

ARTICLE Uha 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

Toute opération d'aménagement⁷ comportant au moins 5 logements devra comporter au minimum 25% d'espaces communs (voiries + espaces

¹ L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé. On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées au plan de zonage.

² Une limite séparative s'entend de toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

³ Une opération d'aménagement s'entend de toute opération conduisant à la création d'un ensemble urbanisé (lotissement, constructions groupées, zones d'aménagement concerté, etc.)

⁴ L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de l'enveloppe hors œuvre de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50
- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel.
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure.

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

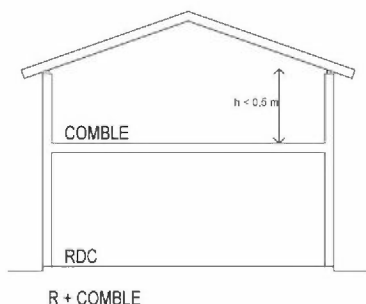
⁵ La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.

Pour les combles :

Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

- ✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 0,5m.

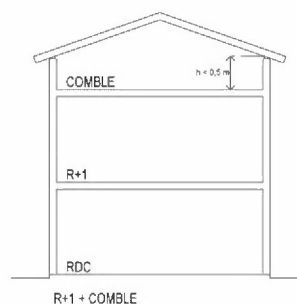
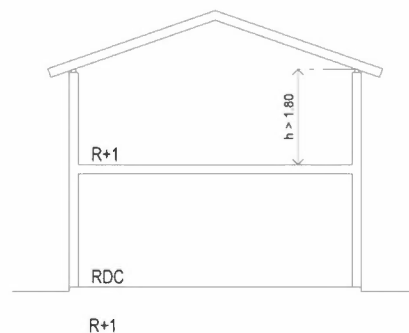
Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 0,5m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).



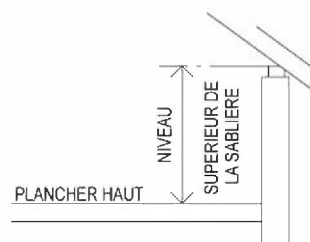
verts). La superficie minéralisée ne pourra excéder celle réservée aux espaces verts.

ARTICLE Uha 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet



Le raisonnement est le même pour R+2, où le comble mesurera moins de 0,50 m au niveau supérieur de la sablière



⁶ La surface à prendre en compte pour une place de stationnement y compris l'aire de manœuvre est d'environ 25 m².

⁷ Une opération d'aménagement s'entend de toute opération conduisant à la création d'un ensemble urbanisé (lotissement, constructions groupées, zones d'aménagement concerté, etc.)

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uhb

Zone de densité moyenne à caractère principal d'habitat.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à ce chapitre (exceptées pour l'**emprise au sol**.) sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

ARTICLE Uhb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations de toute nature qui ne correspondent pas à un caractère principal d'habitat résidentiel.
- Les activités artisanales.
- Les activités industrielles.
- Les dépôts;
- Les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage ;
- Les affouillements et les exhaussements de sols au sens du code de l'urbanisme;
- Les décharges et les dépôts de véhicules au sens du code de l'urbanisme ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement isolé de caravane au sens du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement collectif des caravanes au sens du code de l'urbanisme ;
- Les habitations légères de loisirs au sens du code de l'urbanisme ;
- Les parcs résidentiels de loisirs au sens du code de l'urbanisme ;
- Les garages en sous sol

ARTICLE Uhb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs de mixité sociale identifiés dans le document graphique du règlement, les opérations d'aménagement et de construction à destination d'habitation **de plus de 10 lots ou logements sont admises à condition de comporter au moins 25% de logements locatifs conventionnés.**

ARTICLE Uhb 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être suffisamment dimensionnés au regard du nombre de logements projetés. Ils pourront être refusés s'ils présentent un risque vis à vis de la sécurité des personnes, notion appréciée en fonction de leur disposition et de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic routier de la voie sur laquelle ils débouchent.

Il pourra être imposé la création d'un espace de stationnement, restant ouvert sur la voie de desserte dit "parking du midi".

ARTICLE Uhb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Concernant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Tout fossé existant doit être conservé et entretenu par le propriétaire.

Electricité - Téléphone :

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Uhb 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Uhb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement¹ existant ou à créer à une distance minimale de :

- 5m : par rapport aux voies et emprises publiques.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 5 mètres :

- pour poursuivre l'alignement donné par au moins 3 façades consécutives existantes (ou sa ligne directrice);
- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;
- dans le cas d'une opération d'aménagement², sur proposition d'une composition d'ensemble.
- pour les piscines non couvertes.

ARTICLE Uhb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES³

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance égale au moins à la moitié de sa hauteur, cela en tout point de la construction avant toits exclus, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.
- soit sur limite séparative, auquel cas la règle ci-dessus s'applique à tout point de la construction située à plus de 3 mètres de la limite. La longueur totale des murs en limites séparatives sera au maximum de 12 mètres.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :

- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;

- dans le cas d'une opération d'aménagement⁴, sur proposition d'une composition d'ensemble.
- pour les piscines non couvertes
- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

ARTICLE Uhb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Uhb 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions auront une emprise au sol⁵ maximale de 40%.

ARTICLE Uhb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions auront une hauteur⁶ maximale de Rez de chaussée + 1 étage (le volume pouvant être éventuellement augmenté d'un sous-sol destiné aux emplacements de stationnement).

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- en cas de restauration, réhabilitation ou extension de bâtiment existants, auquel cas, la hauteur maximale autorisée est limitée à celle des dits bâtiments.

La hauteur des constructions en limite séparative sera limitée à 3 mètres.

ARTICLE Uhb 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction à insérer dans du bâti existant nécessite d'une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit.

Colorations :

Les couleurs de façades, seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.

Les couleurs de charpentes, avant-toits et menuiserie seront de colorations traditionnelles. Les tonalités exogènes à celles du terroir (couleurs vives ou artificielles, tons brillants inclus) ne sont pas autorisées. Les lasures sont tolérées

Volumétrie :

Si une construction comprend plusieurs faîtages, ceux-ci seront parallèles ou perpendiculaires entre eux. Le faîtage le plus long sera parallèle à une limite.

Couverture :

Toute construction présentera des avant-toits de 50 cm minimum.

La couverture sera en tuiles

La coloration des tuiles sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillies.

La forme des tuiles sera de type galbé. »

Les toitures auront une pente minimum de 35%.

Les toitures terrasse sont autorisées mais leur proportion ne pourra pas dépasser 35% de l'emprise au sol totale des constructions.

Les règles concernant la couverture ne s'appliqueront pas aux annexes séparées de moins de 20 m².

ARTICLE Uhb 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de

stationnement⁷ correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- toute opération d'aménagement ou de construction prévoyant la réalisation de plusieurs logements ou lots à bâtir, devra prévoir la réalisation d'une place de stationnement commune destinée aux visiteurs par tranche de 2 logements.
- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher de construction, avec un minimum de 2 places par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de construction;
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre;
- pour les constructions d'intérêt collectif, une place pour 5 spectateurs.

ARTICLE Uhb 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

Toute opération d'aménagement comportant au moins 5 logements devra comporter au minimum 25% d'espaces communs (voiries + espaces verts). La superficie minéralisée ne pourra excéder celle réservée aux espaces verts.

ARTICLE Uhb 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

¹ L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.
On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées au plan de zonage.

² Une opération d'aménagement s'entend de toute opération conduisant à la création d'un ensemble urbanisé (lotissement, constructions groupées, zones d'aménagement concerté, etc.)

³ Une limite séparative s'entend de toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

⁴ Une opération d'aménagement s'entend de toute opération conduisant à la création d'un ensemble urbanisé (lotissement, constructions groupées, zones d'aménagement concerté, etc.)

⁵ L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de l'enveloppe hors œuvre de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50
- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel.
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure.

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

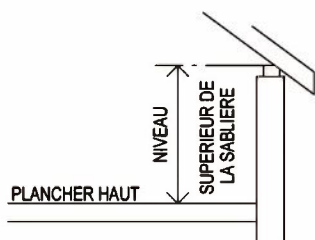
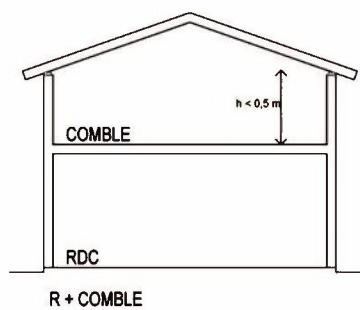
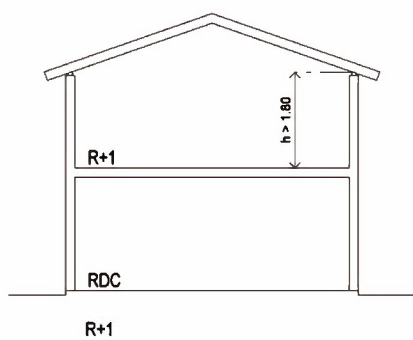
⁶ La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.

Pour les combles :

Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 0,5m.

Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 0,5m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).



⁷ La surface à prendre en compte pour une place de stationnement y compris l'aire de manœuvre est d'environ 25 m².

CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uhc

Zone à caractère principal d'habitat et activités complémentaires (bureaux, commerces).

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à ce chapitre sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

ARTICLE Uhc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations de toute nature qui ne correspondent pas à un caractère principal d'habitat et activités complémentaires (bureaux, commerces).
- Les activités artisanales.
- Les activités industrielles.
- Les dépôts;
- Les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage ;
- Les affouillements et les exhaussements de sols au sens du code de l'urbanisme ;
- Les décharges et les dépôts de véhicules au sens du code de l'urbanisme ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement isolé de caravane au sens du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement collectif des caravanes au sens du code de l'urbanisme ;
- Les habitations légères de loisirs au sens du code de l'urbanisme ;
- Les parcs résidentiels de loisirs au sens du code de l'urbanisme ;
- Les garages en sous sol

ARTICLE Uhc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs de mixité sociale identifiés dans le document graphique du règlement, les opérations d'aménagement et de construction à destination d'habitation **de plus de 10 lots ou logements sont admises à condition de comporter au moins 25% de logements locatifs conventionnés.**

ARTICLE Uhc 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être suffisamment dimensionnés au regard du nombre de logements projetés. Ils pourront être refusés s'ils présentent un risque vis à vis de la sécurité des personnes, notion appréciée en fonction de leur

disposition et de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic routier de la voie sur laquelle ils débouchent.

Il pourra être imposé la création d'un espace de stationnement, restant ouvert sur la voie de desserte dit "parking du midi".

ARTICLE Uhc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant.

Concernant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Tout fossé existant doit être conservé et entretenu par le propriétaire.

Electricité - Téléphone :

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Uhc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Uhc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement¹ existant ou à créer à une distance minimale de :

- 10m : par rapport à la RD133.
- 5m : par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 5 mètres :

- pour poursuivre l'alignement donné par au moins 3 façades consécutives existantes (ou sa ligne directrice);
- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;
- dans le cas d'une opération d'aménagement², sur proposition d'une composition d'ensemble.
- pour les piscines non couvertes.

ARTICLE Uhc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES³

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance égale au moins à la moitié de sa hauteur, cela en tout point de la construction avant toits exclus, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.
- soit sur limite séparative en tout point du bâtiment : auquel cas la hauteur maximale (en tout point) est limitée à 3 mètres, la longueur de construction sur limite ne pouvant excéder 6 mètres (exception

faite des saillies traditionnelles, débords de toits, éléments architecturaux...).

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :

- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;
- dans le cas d'une opération d'aménagement⁴, sur proposition d'une composition d'ensemble.
- pour les piscines non couvertes
- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

ARTICLE Uhc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Uhc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions auront une emprise au sol⁵ maximale de 22%.

ARTICLE Uhc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions auront une hauteur⁶ maximale de Rez de chaussée + 1 étage (le volume pouvant être éventuellement augmenté d'un sous-sol destiné aux emplacements de stationnement).

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- en cas de restauration, réhabilitation ou extension de bâtiment existants, auquel cas, la hauteur maximale autorisée est limitée à celle des dits bâtiments.

ARTICLE Uhc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Extension du bâti existant:

Toute intervention sur du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine mais nécessite que les projets ne portent atteinte ni au caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent, ni aux caractéristiques architecturales propres de la construction à modifier.

Construction nouvelle:

Tout projet de construction à insérer dans du bâti existant nécessite d'une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit.

Colorations :

Les couleurs de façades, seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.

Les couleurs de charpentes, avant-toits et menuiserie seront de colorations traditionnelles. Les tonalités exogènes à celles du terroir (couleurs vives ou artificielles, tons brillants inclus) ne sont pas autorisées. Les lasures sont tolérées

Volumétrie :

Si une construction comprend plusieurs façades, ceux-ci seront parallèles ou perpendiculaires entre eux. Le faîte le plus long sera parallèle à une limite.

Couverture :

Toute construction présentera des avant-toits de 50 cm minimum.

La couverture sera en tuiles

La coloration des tuiles sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis.

La forme des tuiles sera de type galbé. »

Les toitures auront une pente minimum de 35%.

Les toitures terrasse sont autorisées mais leur proportion ne pourra pas dépasser 35% de l'emprise au sol totale des constructions.

Les règles concernant la couverture ne s'appliqueront pas aux annexes séparées de moins de 20 m².

Clôtures:

Il est précisé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Clôtures donnant sur une voie ou un espace public :

Les règles concernant la nature des clôtures, leur hauteur ou leur aspect extérieur devront être conformes à l'un des 2 types suivants:

Type 1:

Elles seront composées de haies vives et doublées éventuellement d'un grillage vert plastifié de 1,40 m de haut maximum implanté sur la limite ou derrière la haie.

Il est préconisé de constituer les haies d'essences variées.

Leur hauteur moyenne ne pourra excéder 1,80 m tout en pouvant être dépassée ponctuellement par de petits arbustes intégrés à la haie.

Type 2:

Elles seront constituées par un muret d'une hauteur maximale de 0m60 surmonté de lisses ajourées ou de grillage.

La hauteur maximale de l'ensemble n'excèdera pas 1m40.

Elles pourront être doublées en arrière par une haie vive aux caractéristiques décrites au type 1.

En annexe figurent les représentations schématiques des différents types imposés et les arbustes à caractère ornemental préconisées pour la constitution des haies.

ARTICLE Uhc 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement⁷ correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- toute opération d'aménagement ou de construction prévoyant la réalisation de plusieurs logements ou lots à bâtir, devra prévoir la réalisation d'une place de stationnement commune destinée aux visiteurs par tranche de 2 logements.
- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher de plancher de construction, avec un minimum de 2 places par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de construction;
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre;
- pour les constructions d'intérêt collectif, une place pour 5 spectateurs.

ARTICLE Uhc 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

Toute opération d'aménagement comportant au moins 5 logements devra comporter au minimum 25% d'espaces communs (voiries + espaces verts). La superficie minéralisée ne pourra excéder celle réservée aux espaces verts.

ARTICLE Uhc 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

¹ L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées au plan de zonage.

² Une opération d'aménagement s'entend de toute opération conduisant à la création d'un ensemble urbanisé (lotissement, constructions groupées, zones d'aménagement concerté, etc.)

³ Une limite séparative s'entend de toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

⁴ Une opération d'aménagement s'entend de toute opération conduisant à la création d'un ensemble urbanisé (lotissement, constructions groupées, zones d'aménagement concerté, etc.)

⁵ L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de l'enveloppe hors œuvre de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50
- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel.
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure.

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

⁶ La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.

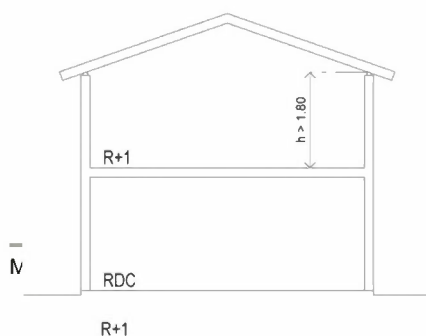
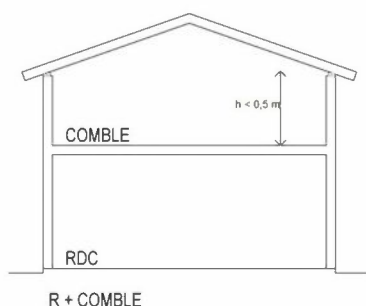
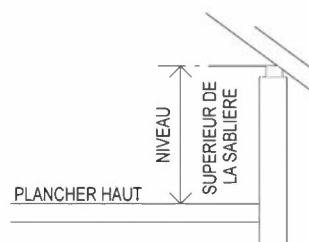
Pour les combles :

Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

- ✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 0,5m.

Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 0,5m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).

⁷ La surface à prendre en compte pour une place de stationnement y compris l'aire de manœuvre est d'environ 25 m².



CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uhd

Zone à caractère principal d'habitat

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à ce chapitre sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

ARTICLE Uhd 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations de toute nature qui ne correspondent pas à un caractère principal d'habitat résidentiel.
- Les activités artisanales.
- Les activités industrielles.
- Les dépôts;
- Les commerces, à l'exception des travaux et installations visés à l'article Uh2
- Les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage ;
- Les affouillements et les exhaussements de sols au sens du code de l'urbanisme ;
- Les décharges et les dépôts de véhicules au sens du code de l'urbanisme ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement isolé de caravane au sens du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement collectif des caravanes au sens du code de l'urbanisme ;
- Les habitations légères de loisirs au sens du code de l'urbanisme ;
- Les parcs résidentiels de loisirs au sens du code de l'urbanisme ;
- Les garages en sous sol

ARTICLE Uhd 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs de mixité sociale identifiés dans le document graphique du règlement, les opérations d'aménagement et de construction à destination d'habitation de plus de 10 lots ou logements sont admises à condition de comporter au moins 25% de logements locatifs conventionnés.

Les reconstructions, rénovations, modernisations et extensions liées à un commerce, déjà existant à la date d'approbation de la présente révision de POS en PLU, sont autorisées dans la limite que la surface de plancher totale du bâtiment soit conforme aux dispositions des articles Uhb9, Uhb10 et Uhb14.

Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa d'incendie de forêt, matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:

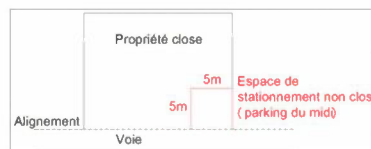
Toute opération d'aménagement est admise sous réserve de justification d'un défrichement sur un rayon minimal de 12 mètres autour du (des) bâtiment(s) concerné(s).

ARTICLE Uhd 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être suffisamment dimensionnés au regard du nombre de logements projetés. Ils pourront être refusés s'ils présentent un risque vis à vis de la sécurité des personnes, notion appréciée en fonction de leur disposition et de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic routier de la voie sur laquelle ils débouchent.

Il pourra être imposé la création d'un espace de stationnement, restant ouvert sur la voie de desserte dit "parking du midi".



ARTICLE Uhd 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau. Concernant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Tout fossé existant doit être conservé et entretenu par le propriétaire.

Electricité - Téléphone :

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Uhd 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE Uhd 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement¹ existant ou à créer à une distance minimale de :

- 10m : par rapport à la RD33, 133, 465
- 5m : par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 5 mètres :

- pour poursuivre l'alignement donné par au moins 3 façades consécutives existantes (ou sa ligne directrice);
- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;
- dans le cas d'une opération d'aménagement², sur proposition d'une composition d'ensemble.
- pour les piscines non couvertes.

ARTICLE Uhd 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES³

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance égale au moins à la moitié de sa hauteur, cela en tout point de la construction avant toits exclus, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.
- soit sur limite séparative, auquel cas la règle ci-dessus s'applique à tout point de la construction située à plus de 3 mètres de la limite. La longueur totale des murs en limites séparatives sera au maximum de 12 mètres.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :

- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;
- dans le cas d'une opération d'aménagement⁴, sur proposition d'une composition d'ensemble.
- pour les piscines non couvertes
- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

Pour les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:

La distance comptée horizontalement en tout point d'une construction (hors piscine non couverte) au point le plus proche de la limite séparative jouxtant un espace boisé doit être de 3 mètres minimum.

ARTICLE Uhd 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Uhd 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions auront une emprise au sol⁵ maximale de 22%.

ARTICLE Uhd 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions auront une hauteur⁶ maximale de Rez de chaussée + 1 étage (le volume pouvant être éventuellement augmenté d'un sous-sol destiné aux emplacements de stationnement).

La hauteur des constructions en limite séparative sera limitée à 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas :

- aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- en cas de restauration, réhabilitation ou extension de bâtiment existants, auquel cas, la hauteur maximale autorisée est limitée à celle des dits bâtiments.

ARTICLE Uhd 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Extension du bâti existant:

Toute intervention sur du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine mais nécessite que les projets ne portent atteinte ni au caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent, ni aux caractéristiques architecturales propres de la construction à modifier.

- Construction nouvelle:

Tout projet de construction à insérer dans du bâti existant nécessite d'une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit.

Colorations :

Les couleurs de façades, seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.

Les couleurs de charpentes, avant-toits et menuiserie seront de colorations traditionnelles. Les tonalités exogènes à celles du terroir (couleurs vives ou artificielles, tons brillants inclus) ne sont pas autorisées. Les lasures sont tolérées

Volumétrie :

Si une construction comprend plusieurs faîtages, ceux-ci seront parallèles ou perpendiculaires entre eux. Le faîtage le plus long sera parallèle à une limite.

Couverture :

Toute construction présentera des avant-toits de 50 cm minimum.

La couverture sera en tuiles

La coloration des tuiles sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis.

La forme des tuiles sera de type galbé. »

Les toitures auront une pente minimum de 35%.

Les toitures terrasse sont autorisées mais leur proportion ne pourra pas dépasser 35% de l'emprise au sol totale des constructions.

Les règles concernant la couverture ne s'appliqueront pas aux annexes séparées de moins de 20 m².

Clôtures:

Il est précisé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Clôtures donnant sur une voie ou un espace public :

Les règles concernant la nature des clôtures, leur hauteur ou leur aspect extérieur devront être conformes à l'un des 2 types suivants:

Type 1:

Elles seront composées de haies vives et doublées éventuellement d'un grillage vert plastifié de 1,40 m de haut maximum implanté sur la limite ou derrière la haie.

Il est préconisé de constituer les haies d'essences variées.

Leur hauteur moyenne ne pourra excéder 1,80 m tout en pouvant être dépassée ponctuellement par de petits arbustes intégrés à la haie.

Type 2:

Elles seront constituées par un muret d'une hauteur maximale de 0m60 surmonté de lisses ajourées ou de grillage.

La hauteur maximale de l'ensemble n'excédera pas 1m40.

Elles pourront être doublées en arrière par une haie vive aux caractéristiques décrites au type 1.

En annexe figurent les représentations schématiques des différents types imposés et les arbustes à caractère ornemental préconisés pour la constitution des haies.

ARTICLE Uhd 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement⁷ correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- toute opération d'aménagement ou de construction prévoyant la réalisation de plusieurs logements ou lots à bâtir, devra prévoir la réalisation d'une place de stationnement commune destinée aux visiteurs par tranche de 2 logements.
- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher de plancher de construction, avec un minimum de 2 places par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de construction;
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre;
- pour les constructions d'intérêt collectif, une place pour 5 spectateurs.

ARTICLE Uhd 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

Toute opération d'aménagement comportant au moins 5 logements devra comporter au minimum 25% d'espaces communs (voiries + espaces verts). La superficie minéralisée ne pourra excéder celle réservée aux espaces verts.

ARTICLE Uh 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

¹ L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé. On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées au plan de zonage.

¹ Une opération d'aménagement s'entend de toute opération conduisant à la création d'un ensemble urbanisé (lotissement, constructions groupées, zones d'aménagement concerté, etc.)

¹ Une limite séparative s'entend de toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

¹ Une opération d'aménagement s'entend de toute opération conduisant à la création d'un ensemble urbanisé (lotissement, constructions groupées, zones d'aménagement concerté, etc.)

¹ L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de l'enveloppe hors œuvre de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50
- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel.
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure.

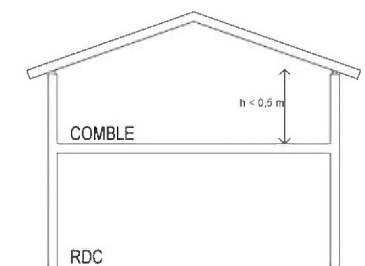
Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

¹ La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.

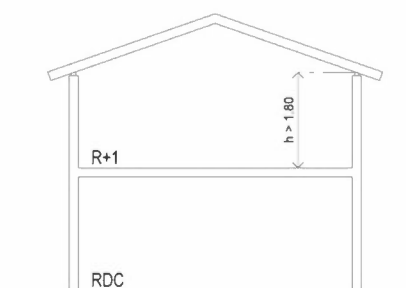
Pour les combles :

Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

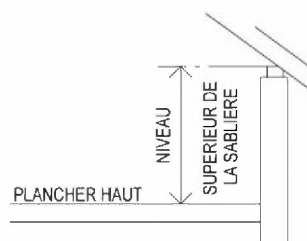
✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 0,5m. Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 0,5m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).



R + COMBLE



R+1



¹ La surface à prendre en compte pour une place de stationnement y compris l'aire de manœuvre est d'environ 25 m².

CHAPITRE VI- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uhn

Zone de faible densité à caractère principal d'habitat soumise à des conditions spéciales en raison de l'existence de risques naturels identifiés.

ARTICLE Uhn 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations nouvelles, ainsi que les travaux divers de quelque nature que ce soit non visés à l'article Uhn2.

ARTICLE Uhn 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les reconstructions, rénovations et modernisations de constructions, installations et ouvrages existants à la date d'approbation de la présente révision de POS en PLU, sont autorisées dans la limite de leur emprise et volume initiaux. Pour les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage, les reconstructions sont admises sous réserve de justification d'un défrichement sur un rayon minimal de 12 mètres autour du (des) bâtiment(s) concerné(s).
- Les travaux d'adaptations sur le bâti existant, à la date d'approbation de la présente révision de POS en PLU, sont admis s'ils sont destinés à réduire la vulnérabilité des biens et à améliorer la sécurité des personnes vis-à-vis des problèmes de stabilité des sols constatés. Une modification des bâtiments existants est tolérée, y compris si elle augmente leur surface de plancher, à condition qu'elle soit conforme aux dispositions des articles Uhn 9 et Uhn 10.
- Les piscines sont admises à condition qu'elles ne soient pas couvertes.

ARTICLE Uhn 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Uhn 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement existant.

Concernant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Tout fossé existant doit être conservé et entretenu par le propriétaire.

Electricité - Téléphone :

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Uhn 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE Uhn 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement⁸ existant ou à créer à une distance minimale de :

- 10m : par rapport à la RD33
- 5m : par rapport aux autres voies et emprises publiques.

ARTICLE Uhn 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées à une distance minimale de H-3 mètres, hors avant-toits (H étant la hauteur des constructions définie à l'article 10).

Cette distance est calculée horizontalement et perpendiculairement. Cette distance, si elle n'est pas nulle, ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :

- pour les piscines non couvertes

ARTICLE Uhn 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Uhn 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol⁹ d'une construction existante ne peut être augmentée, excepté pour des travaux limités visant à la mettre aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de l'hygiène, de l'isolation phonique ou thermique ou de la sécurité.

ARTICLE Uhn 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'augmentation limitée de la hauteur d'une construction existante est tolérée exclusivement si elle résulte de travaux visant à se mettre aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de l'hygiène, de l'isolation phonique ou thermique ou de la sécurité.

ARTICLE Uhn 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Extension du bâti existant:

Toute intervention sur du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine mais nécessite que les projets ne portent atteinte ni au caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent, ni aux caractéristiques architecturales propres de la construction à modifier.

- Construction nouvelle:

Tout projet de construction à insérer dans du bâti existant nécessite d'une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit.

Colorations :

Les couleurs de façades, seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.

Les couleurs de charpentes, avant-toits et menuiserie seront de colorations traditionnelles. Les tonalités exogènes à celles du terroir (couleurs vives ou artificielles, tons brillants inclus) ne sont pas autorisées. Les lasures sont tolérées

Volumétrie :

Si une construction comprend plusieurs façades, ceux-ci seront parallèles ou perpendiculaires entre eux. Le faîtage le plus long sera parallèle à une limite.

Couverture :

Toute construction présentera des avant-toits de 50 cm minimum.

La couverture sera en tuiles

La coloration des tuiles sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis.

La forme des tuiles sera de type galbé. »

Les toitures auront une pente minimum de 35%.

Les toitures terrasse sont autorisées mais leur proportion ne pourra pas dépasser 35% de l'emprise au sol totale des constructions.

Les règles concernant la couverture ne s'appliqueront pas aux annexes séparées de moins de 20 m².

- Clôtures:

Il est précisé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Clôtures donnant sur une voie ou un espace public :

Les règles concernant la nature des clôtures, leur hauteur ou leur aspect extérieur devront être conformes à l'un des 2 types suivants:

Type 1:

Elles seront composées de haies vives et doublées éventuellement d'un grillage vert plastifié de 1,40 m de haut maximum implanté sur la limite ou derrière la haie.

Il est préconisé de constituer les haies d'essences variées.

Leur hauteur moyenne ne pourra excéder 1,80 m tout en pouvant être dépassée ponctuellement par de petits arbustes intégrés à la haie.

Type 2:

Elles seront constituées par un muret d'une hauteur maximale de 0m60 surmonté de lisses ajourées ou de grillage.

La hauteur maximale de l'ensemble n'excèdera pas 1m40.

Elles pourront être doublées en arrière par une haie vive aux caractéristiques décrites au type 1.

En recommandations figurent les représentations schématiques des différents types imposés et les arbustes à caractère ornemental préconisées pour la constitution des haies.

ARTICLE Uhn 12 - STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE Uhn 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

ARTICLE Uhn 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

¹ L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé. On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées au plan de zonage.

² Une opération d'aménagement s'entend de toute opération conduisant à la création d'un ensemble urbanisé (lotissement, constructions groupées, zones d'aménagement concerté, etc.)

³ Une limite séparative s'entend de toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

⁴ Une opération d'aménagement s'entend de toute opération conduisant à la création d'un ensemble urbanisé (lotissement, constructions groupées, zones d'aménagement concerté, etc.)

⁵ L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de l'enveloppe hors œuvre de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50
- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel.
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure.

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

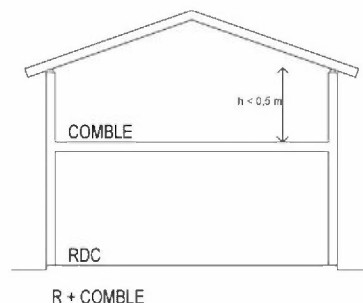
⁶ La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.

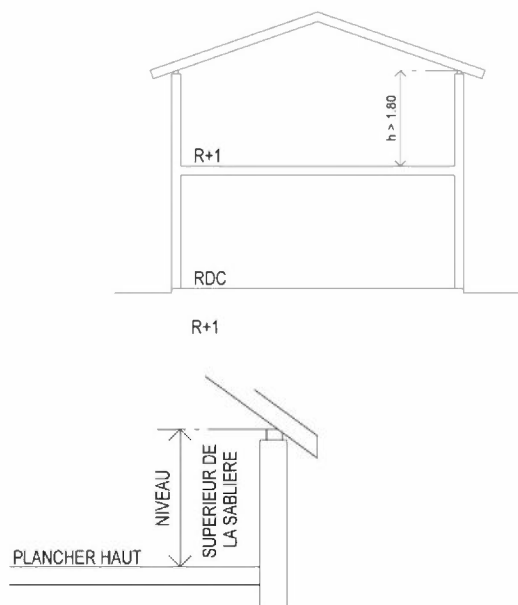
Pour les combles :

Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

- ✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 0,5m.

Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 0,5m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).





⁷ La surface à prendre en compte pour une place de stationnement y compris l'aire de manœuvre est d'environ 25 m².

⁸ L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé. On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées au plan de zonage.

⁹ L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de l'enveloppe hors œuvre de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50
- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel.
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure.

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Us

Zone à caractère principal d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif¹.

ARTICLE Us 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations ou travaux de toute nature qui n'ont pas un caractère d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Us 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les nouveaux locaux d'habitation sont autorisés sous réserve de justifier de la nécessité d'une présence permanente pour assurer la surveillance et le gardiennage des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone.
- Les bureaux et entrepôts sont admis s'ils sont nécessaires au fonctionnement des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone.

ARTICLE Us 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains destinés aux constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Us 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction générant des eaux usées domestiques doit être raccordée au raseau d'assainissement existant.

Concernant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Tout fossé existant doit être conservé et entretenu par le propriétaire.

Electricité - Téléphone :

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Us 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Us 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement² existant ou à créer à une distance minimale de :

- 10m : par rapport à la RD133
- 5m : par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 10 mètres :

- pour poursuivre l'alignement donné par au moins 3 façades consécutives existantes (ou sa ligne directrice);
- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;
- dans le cas d'opérations d'aménagement³, en ce qui concerne uniquement les nouvelles voies créées à l'intérieur des opérations, sur proposition d'une composition d'ensemble prenant en compte l'articulation entre espace privé et espace public.

ARTICLE Us 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES⁴

Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :

- dans le cas d'opérations d'aménagement⁽¹⁾ sur proposition d'une composition d'ensemble.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

ARTICLE Us 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE Us 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Us 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Us 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tous travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et au caractère de l'immeuble en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale.

Tout projet de construction nouvelle nécessite que les projets justifient les dispositions prises pour assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent.

ARTICLE Us 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement⁵ correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- pour les constructions à usage de bureaux, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de construction ;

Dans les parcs, jardins et espaces verts ouverts au public, le stationnement est interdit.

La surface à prendre en compte pour une place de stationnement est d'environ 25 m².

ARTICLE U^s 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager.

¹ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes:

- Les locaux affectés aux services publics.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...)
- Les crèches et haltes garderies.
- Les établissements scolaires.
- Les établissements de santé et de soins.
- Les établissements d'action sociale;
- Les établissements culturels et les salles de spectacles.
- Les établissements sportifs à caractère non commercial;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les lieux de culte;
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains;

ARTICLE U^s 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

- Les parcs, jardins, espaces verts publics.

² L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.
On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées au plan de zonage.

³ Une opération d'aménagement s'entend de toute opération conduisant à la création d'un ensemble urbanisé (lotissement, constructions groupées, zones d'aménagement concerté, etc.)

⁴ Une limite séparative s'entend de toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

⁵ La surface à prendre en compte pour une place de stationnement y compris l'aire de manœuvre est d'environ 25 m².

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

Zone à caractère principal d'activités économiques

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à ce chapitre (exceptées pour l'emprise au sol) sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations de toute nature qui ne présentent pas un caractère principal d'activité économique
- Les habitations autres que celles visées à l'article Ue2.
- L'hébergement hôtelier.
- Les exploitations agricoles et forestières.

Au sein du périmètre « aléa d'incendie de forêt » figurant aux documents graphiques :

- Les occupations potentiellement génératrices de départs de feux (incinération, feux d'artifice)
- Les constructions facilement inflammables en raison de la nature des matériaux utilisés.
- Le stockage, sauf pour un usage normal, sous quelque forme que ce soit, de matériaux ou produits labellisés comme inflammables.

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les locaux d'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements dont elles dépendent à condition qu'ils ne dépassent pas 35 m² de surface de plancher.

ARTICLE Ue 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

L'instauration de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction sera interdit pour des raisons de sécurité sur la RD 33 en dehors des panneaux d'agglomération.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention et peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau. En cas d'absence de réseau ou d'interdiction de rejeter dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place conformément à la législation en vigueur.

Les eaux usées des bâtiments doivent être raccordées au réseau d'assainissement s'il existe ou comporter un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

Concernant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Tout fossé existant doit être conservé et entretenu par le propriétaire.

Electricité - Téléphone :

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement¹ existant ou à créer à une distance minimale de :

- 25m : par rapport à la RD33
- 10m : par rapport à la RD 133.
- 5m : par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 25 mètres :

- pour poursuivre l'alignement donné par au moins 3 façades consécutives existantes (ou sa ligne directrice);
- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;
- dans le cas d'opérations d'aménagement², en ce qui concerne uniquement les nouvelles voies créées à l'intérieur des opérations, sur proposition d'une composition d'ensemble prenant en compte l'articulation entre espace privé et espace public.

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES³

Toute construction doit être implantée à une distance minimale égale à la moitié de sa hauteur, ceci en tout point du bâtiment, avants-toits exclus, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 5 mètres (sauf dans le périmètre « aléa d'incendie de forêt » figurant au document graphique) :

- dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiment ou de groupes de bâtiments existants.
- dans le cas d'opérations d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa ou au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisées par les trames graphiques sur le plan de zonage:

La distance comptée horizontalement en tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative jouxtant un espace boisé doit être de 12 mètres minimum.

Le stockage de matériaux ou produits labellisés comme inflammables doit être situé à 15 mètres minimum de ces limites.

ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol⁴ des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle édictée à cet article est appréciée au regard de chacune des parcelles créées.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur⁵ des constructions est limitée à 10 mètres au faitage.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, restaurations, agrandissements, surélévation, adjonctions d'immeubles, doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement⁶ correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

¹ L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé. On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées au plan de zonage.

² Une opération d'aménagement s'entend de toute opération conduisant à la création d'un ensemble urbanisé (lotissement, constructions groupées, zones d'aménagement concerté, etc.)

³ Une limite séparative s'entend de toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

⁴ L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de l'enveloppe hors œuvre de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50

- pour les constructions à usage d'habitation 2 places minimum par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de construction ;
- pour les restaurants, une place par tranche de 10 m² de surface de salle affectée à la restauration ;

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager.

~~Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa ou au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisées par les trames graphiques sur le plan de zonage:~~

Une marge de recul de 6 mètres minimum par rapport aux limites confrontant des terrains en nature de forêt comportant des arbres résineux devra rester libre de tout matériau, produit ou végétal inflammable.

Toute opération d'aménagement devra maintenir un espace empierré ou à sable blanc de 6 mètres minimum de large le long des limites concernées ; cet espace devra rester en permanence accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ue 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel.
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure.

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

⁵ La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.

⁶ La surface à prendre en compte pour une place de stationnement y compris l'aire de manœuvre est d'environ 25 m².

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uea

Zone à caractère principal d'activités commerciales

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à ce chapitre (exceptées pour l'emprise au sol) sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

ARTICLE Uea 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations de toute nature qui ne présentent pas un caractère principal d'activités commerciales.
- Les activités industrielles et artisanales.
- Les habitations.

ARTICLE Uea 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les activités de production agricole existantes à la date d'approbation de la présente révision de POS en PLU sont autorisées à conditions qu'elles restent directement attachées à l'activité commerciale.

ARTICLE Uea 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Dans le périmètre des orientations d'aménagement, les accès sur les voies ouvertes à la circulation (existantes ou à créer) devront se conformer strictement aux indications figurant sur les orientations.

ARTICLE Uea 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant.

Concernant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Tout fossé existant doit être conservé et entretenu par le propriétaire.

Electricité - Téléphone :

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Uea 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE Uea 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement¹ existant ou à créer à une distance minimale de :

- 10m : par rapport à la RD 133.
- 5m : par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 10 mètres :

- pour poursuivre l'alignement donné par au moins 3 façades consécutives existantes (ou sa ligne directrice);
- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;
- dans le cas d'opérations d'aménagement, en ce qui concerne uniquement les nouvelles voies créées à l'intérieur des opérations, sur proposition d'une composition d'ensemble prenant en compte l'articulation entre espace privé et espace public.

ARTICLE Uea 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES²

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance égale au moins à la moitié de sa hauteur, cela en tout point de la construction avant toits exclus, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.
- soit sur limite séparative, auquel cas la règle ci-dessus s'applique à tout point de la construction située à plus de 3 mètres de la limite. La longueur totale des murs en limites séparatives sera au maximum de 12 mètres.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :

- dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiment ou de groupes de bâtiments existants.
- dans le cas d'opérations d'aménagement³, sur proposition d'une composition d'ensemble.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

ARTICLE Uea 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE Uea 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol⁴ des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE Uea 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur⁵ des constructions est limitée à 10 mètres au faitage.

En cas d'implantation sur limite séparative, toute construction doit respecter obligatoirement les dispositions suivantes :

- la hauteur en tout point de la construction à l'aplomb de la limite ne doit pas excéder 3 mètres.
- Sur une profondeur de 3 mètres à partir de la limite, la hauteur en tout point de la construction est limitée à 4 mètres.

Sauf :

- En cas de présentation d'une composition d'ensemble qui concoure, sur deux propriétés contiguës à créer un seul volume.
- En cas de projet de construction s'appuyant sur un bâtiment existant, implanté sur limite et dont la hauteur excède 3 mètres à l'aplomb de la dite limite, auquel cas la hauteur maximale admise sera celle du bâtiment limitrophe.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas

- aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- en cas de restauration, réhabilitation ou extension de bâtiment existants, auquel cas, la hauteur maximale autorisée est limitée à celle des dits bâtiments.

ARTICLE Uea 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, restaurations, agrandissements, surélévation, adjonctions d'immeubles, doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

ARTICLE Uea 12 - STATIONNEMENT

¹ L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé. On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées au plan de zonage.

² Une limite séparative s'entend de toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

³ Une opération d'aménagement s'entend de toute opération conduisant à la création d'un ensemble urbanisé (lotissement, constructions groupées, zones d'aménagement concerté, etc.)

⁴ L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de l'enveloppe hors œuvre de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement⁶ correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de construction ;
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre ;
- pour les constructions d'intérêt collectif, une place pour 5 spectateurs.

ARTICLE Uea 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager.

ARTICLE Uea 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel.
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure.

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

⁵ La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.

⁶ La surface à prendre en compte pour une place de stationnement y compris l'aire de manœuvre est d'environ 25 m².

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (ZONES AU)

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUh

Zone à vocation urbaine à caractère principal d'habitation et activités complémentaires à l'habitat équipée ou non, réservée pour une urbanisation à court ou moyen terme.

Un sous-secteur AUha est créé qui est notamment destiné à recevoir des programmes d'habitat et des équipements publics et d'intérêt collectif, notamment scolaires et sportifs.

ARTICLE AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Hormis en secteur AUha, les constructions ou installations de toute nature qui ne correspondent pas à un caractère principal d'habitation et d'activités complémentaires à l'habitat ;

- Les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage ;
- Les affouillements et les exhaussements de sols au sens du code de l'urbanisme ;
- Les décharges et les dépôts de véhicules au sens du code de l'urbanisme ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement isolé de caravane au sens du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement collectif des caravanes au sens du code de l'urbanisme ;
- Les habitations légères de loisirs au sens du code de l'urbanisme ;
- Les parcs résidentiels de loisirs au sens du code de l'urbanisme ;

ARTICLE AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ou installations à caractère principal d'habitat, de services ou d'activités complémentaires à l'habitat présentant un caractère de service pour l'utilisateur sont admises à condition qu' :

- Elles ne compromettent pas l'urbanisation d'ensemble de la zone et ne la rendent pas plus onéreuse ;
- Elles respectent les indications de desserte et principes cohérents d'urbanisation figurant sur les orientations d'aménagement.

Les opérations d'aménagement (lotissements, groupe d'habitations) destinées à l'habitat sont autorisées à condition que :
- elles présentent un schéma d'organisation d'ensemble respectant les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation,
- 20% du programme de logements soient affectés à des logements de type locatif social (le nombre de logements à réaliser après calcul du pourcentage est le nombre entier supérieur).

ARTICLE AUh 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Dans le périmètre des orientations d'aménagement, les accès sur les voies ouvertes à la circulation (existantes ou à créer) devront se conformer aux indications figurant sur les orientations.

En secteur AUha, les accès devront se conformer aux indications figurant sur le document graphique.

En secteur AUha, les accès individuels sont réglementés de la manière suivante le long des voies départementales :

	En agglomération	Hors agglomération
RD 33 (2 ^{ème} catégorie)	Favorable sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants :	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département.
RD 133 (3 ^{ème} catégorie)	- Intensité du trafic, - position de l'accès, - configuration et nature de l'accès	

ARTICLE AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Concernant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Tout fossé existant doit être conservé et entretenu par le propriétaire.

Electricité - Téléphone :

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE AUh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement¹ existant ou à créer à une distance minimale de :

- 10m : par rapport à la RD465
- 5m : par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Toutefois des implantations autres sont possibles entre 0 et 5 mètres :

- pour poursuivre l'alignement² donné par au moins 3 façades consécutives existantes (ou sa ligne directrice);
- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;
- dans le cas d'opérations d'aménagement⁽¹⁾ sur proposition d'une composition d'ensemble.
- pour les piscines non couvertes

- en secteur AUha, dans le cas des équipements publics et d'intérêt collectif
- En secteur AUha, toute construction nouvelle devra respecter le long des voies départementales suivantes hors agglomération , les reculs ci-dessous :

	Recul minimum demandé par rapport à l'axe de la voie
RD 33 (2 ^{ème} catégorie)	35 mètres
RD 133 (3 ^{ème} catégorie)	25 mètres

ARTICLE AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES³

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance égale au moins à la moitié de sa hauteur, cela en tout point de la construction avant toits exclus, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.
- soit sur limite séparative, auquel cas la règle ci-dessus s'applique à tout point de la construction située à plus de 3 mètres de la limite. La longueur totale des murs en limites séparatives sera au maximum de 12 mètres.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :

- dans le cas d'opérations d'aménagement⁽¹⁾ sur proposition d'une composition d'ensemble.
- pour les piscines non couvertes
- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.
- En secteur AUha, dans le cas des équipements publics et d'intérêt collectif

Pour les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:

La distance comptée horizontalement en tout point d'une construction (hors piscine non couverte) au point le plus proche de la limite séparative jouxtant un espace boisé doit être de 12 mètres minimum.

ARTICLE AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE AUh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions auront une emprise au sol⁴ maximale de 30%, à l'exception des équipements publics et d'intérêt collectif en secteur AUha, pour lesquels il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

ARTICLE AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions auront une hauteur⁴ maximale de Rez de chaussée + 1 étage + comble (le volume pouvant être éventuellement augmenté d'un sous-sol destiné aux emplacements de stationnement).. La hauteur des constructions en limite séparative sera limitée à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction à insérer dans du bâti existant nécessite d'une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit.

Colorations :

Les couleurs de façades, seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.

Les couleurs de charpentes, avant-toits et menuiserie seront de colorations traditionnelles. Les tonalités exogènes à celles du terroir (couleurs vives ou artificielles, tons brillants inclus) ne sont pas autorisées. Les lasures sont tolérées

Volumétrie :

Si une construction comprend plusieurs faitages, ceux-ci seront parallèles ou perpendiculaires entre eux. Le faitage le plus long sera parallèle à une limite.

Couverture :

Toute construction présentera des avant-toits de 50 cm minimum.

La couverture sera en tuiles

La coloration des tuiles sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis.

La forme des tuiles sera de type galbé. »

Les toitures auront une pente minimum de 35%.

Les toitures terrasse sont autorisées mais leur proportion ne pourra pas dépasser 35% de l'emprise au sol totale des constructions.

Les règles concernant la couverture ne s'appliqueront pas aux annexes séparées de moins de 20 m².

ARTICLE AUh 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement⁵ correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- toute opération d'aménagement ou de construction prévoyant la réalisation de plusieurs logements ou lots à bâtir, devra prévoir la réalisation d'une place de stationnement commune destinée aux visiteurs par tranche de 2 logements.
- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher de construction, avec un minimum de 2 places par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de construction;
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre;
- pour les constructions d'équipements publics et d'intérêt collectif, elles devront correspondre à l'usage et la fréquentation de la construction.

ARTICLE AUh 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

Toute opération d'aménagement comportant au moins 5 lots devra comporter au minimum 25% d'espaces communs (voiries + espaces verts). La superficie minéralisée ne pourra excéder celle réservée aux espaces verts.

En secteur AUha, toute opération d'aménagement comportant au moins 5 lots devra comporter au minimum 15% d'espaces communs (voiries + espaces verts). La superficie minéralisée ne pourra excéder celle réservée aux espaces verts.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R.421-23 et R.421-18 du Code de l'Urbanisme.

Pour les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:

Une marge de recul de 6 mètres minimum par rapport aux limites confrontant des terrains en nature de forêt comportant des arbres résineux devra rester libre de tout matériau, produit ou végétal inflammable.

¹ L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé. On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées au plan de zonage.

² L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé. On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées au plan de zonage.

³ Une limite séparative s'entend de toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

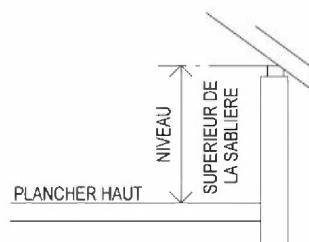
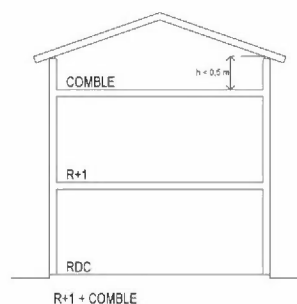
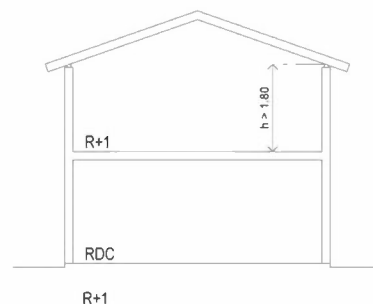
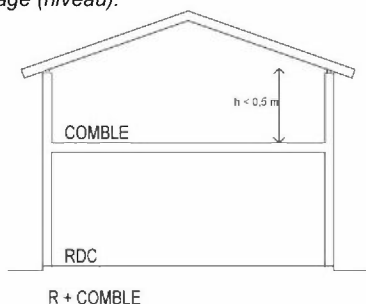
⁴ La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.

Pour les combles :

Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

- ✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 0,5m.

Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 0,5m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).



Toute opération d'aménagement devra maintenir un espace empierré ou à sable blanc de 6 mètres minimum de large, dans ou hors assiette du projet, le long des limites concernées ; cet espace devra rester en permanence accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE AUH 14 -

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

⁵ La surface à prendre en compte pour une place de stationnement y compris l'aire de manœuvre est d'environ 25 m².

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUhf

Zone à vocation urbaine fermée à l'urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation sera soumise à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

ARTICLE AUhf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations de toute nature autres que celles visées à l'article AUhf 2.

ARTICLE AUhf 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics sous réserve de leur intégration dans le site.
- les opérations d'aménagement (lotissements, groupe d'habitations) destinées à l'habitat sont autorisées à condition que :
 - 20% du programme de logements soient affectés à des logements de type locatif social (le nombre de logements à réaliser après calcul du pourcentage est le nombre entier supérieur).

ARTICLE AUhf 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet

ARTICLE AUhf 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Sans objet.

ARTICLE AUhf 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE AUhf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

¹ L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé. On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées au plan de zonage.

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 0,1m de l'alignement¹ existant ou à créer

ARTICLE AUhf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES²

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 0,1m ou sur limite séparative.

ARTICLE AUhf 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE AUhf 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AUhf 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AUhf 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet

ARTICLE AUhf 12 - STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE AUhf 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE AUhf 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

² Une limite séparative s'entend de toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

Zone à caractère principal d'activités économiques, équipée ou non, réservée pour une urbanisation à court ou moyen terme.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à ce chapitre ((exceptées pour l'emprise au sol) sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

ARTICLE AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations de toute nature qui ne présentent pas un caractère principal d'activité artisanale; commerciale ou industrielle.
- Les occupations potentiellement génératrices de départs de feux (incinération, feux d'artifice).
- Les constructions facilement inflammables en raison de la nature des matériaux utilisés.
- Le stockage, sauf pour un usage normal, sous quelque forme que ce soit, de matériaux ou produits labellisés comme inflammables.
- Les habitations autres que celles visées à l'article AUe2.
- L'hébergement hôtelier.
- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les affouillements et les exhaussements de sols au sens du code de l'urbanisme ;
- Les décharges et les dépôts de véhicules au sens du code de l'urbanisme ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du code de l'urbanisme;
- Le stationnement isolé de caravane au sens du code de l'urbanisme;
- Le stationnement collectif des caravanes au sens du code de l'urbanisme;
- Les habitations légères de loisirs au sens du code de l'urbanisme;
- Les parcs résidentiels de loisirs au sens du code de l'urbanisme.

ARTICLE AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions ou installations à caractère principal d'activité artisanale; commerciale ou industrielle sont admises à condition qu' :
 - ✓ Elles ne compromettent pas l'urbanisation d'ensemble de la zone et ne la rendent pas plus onéreuse ;
 - ✓ Elles respectent les indications de desserte et principes cohérents d'urbanisation figurant sur les orientations particulières d'aménagement.
- Les locaux d'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements dont elles dépendent à condition qu'ils ne dépassent pas 35 m² de surface de plancher.

ARTICLE AUe 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Pour des raisons de sécurité, l'instauration de nouvel accès charretier individuel direct à une construction en dehors des panneaux d'agglomération est interdite sur la RD33.

Dans le périmètre des orientations d'aménagement, les accès sur les voies ouvertes à la circulation (existantes ou à créer) devront se conformer aux indications figurant sur les orientations.

ARTICLE AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention et peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau. En cas d'absence de réseau ou d'interdiction de rejeter dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place conformément à la législation en vigueur.

Les eaux usées des bâtiments doivent être raccordées au réseau d'assainissement s'il existe ou comporter un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

Concernant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Tout fossé existant doit être conservé et entretenu par le propriétaire.

Electricité - Téléphone :

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE AUe 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement¹ existant ou à créer à une distance minimale de :

- 25m : par rapport à la RD33
- 5m : par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Des implantations autres sont possibles :

- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;
- dans le cas d'opérations d'aménagement², sur proposition d'une composition d'ensemble.

ARTICLE AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES³

Toute construction doit être implantée à une distance minimale égale à la moitié de sa hauteur, ceci en tout point du bâtiment, avants-toits exclus, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 5 mètres :

- dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiment ou de groupes de bâtiments existants.
- dans le cas d'opérations d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

Pour les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:

La distance comptée horizontalement en tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative jouxtant un espace boisé doit être de 12 mètres minimum.

ARTICLE AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol⁴ des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, restaurations, agrandissements, surélévation, adjonctions d'immeubles, doivent être conçus de façon à s'insérer dans la

¹ L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé. On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées au plan de zonage.

² Une opération d'aménagement s'entend de toute opération conduisant à la création d'un ensemble urbanisé (lotissement, constructions groupées, zones d'aménagement concerté, etc.)

³ Une limite séparative s'entend de toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

ARTICLE AUe 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE AUe 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager.

Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa ou au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisées par les trames graphiques sur le plan de zonage:

Une marge de recul de 6 mètres minimum par rapport aux limites confrontant des terrains en nature de forêt comportant des arbres résineux devra rester libre de tout matériau, produit ou végétal inflammable.

Toute opération d'aménagement devra maintenir un espace empierré ou à sable blanc de 6 mètres minimum de large le long des limites concernées ; cet espace devra rester en permanence accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE AUe 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

⁴ L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de l'enveloppe hors œuvre de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50
- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel.
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure.

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (ZONE A)

Zone réservée à l'activité agricole et à tous travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations et travaux de toute nature qui ne sont pas directement liés à l'activité agricole ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa incendie de forêt matérialisée par la trame graphique sur le plan de zonage :

Toute construction ou installation nouvelle.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisée par la trame graphique sur le plan de zonage :

Sont autorisés leur agrandissement, adaptation, extension ou reconstruction à l'identique en cas de sinistre, sous réserve de justification d'un défrichement sur un rayon minimal de 12 mètres autour du (des) bâtiment(s) concerné(s).

ARTICLE A 3 - DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

L'instauration de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction sera interdit pour des raisons de sécurité sur la RD 33 en dehors des panneaux d'agglomération.

ARTICLE A 4 - DESERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou ouverte au public, doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé.

Concernant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Tout fossé existant doit être conservé et entretenu par le propriétaire.

Electricité - Téléphone :

Sans objet.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions, installations et travaux doit respecter le milieu naturel et permettre leur insertion harmonieuse dans le site.

En dehors des panneaux d'agglomération, les implantations des constructions devront respecter les reculs suivants :

Voie	Recul minimal des construction par rapport à l'axe	Recul des clôtures par rapport à l'axe
RD33	25 mètres	5,5 mètres + L2
Autres voies	10 mètres	sans objet

L étant la largeur des dépendances de la route (fossés, talus...) définis au moment de la déclaration de clôture.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES¹

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 10 mètres.

Ce recul peut être réduit à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 6 mètres, dans les cas suivants :

- dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.
- pour les piscines non couvertes
- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions suivantes portent exclusivement sur les constructions liées à l'habitation de l'exploitant (dépendances comprises) et non pas aux bâtiments techniques agricoles :

La hauteur² maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres au faîtage.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction à insérer dans du bâti existant nécessite d'une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Colorations :

Les couleurs de façades, seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.

Les couleurs de charpentes, avant-toits et menuiserie seront de colorations traditionnelles. Les tonalités exogènes à celles du terroir (couleurs vives ou artificielles, tons brillants inclus) ne sont pas autorisées. Les lasures sont tolérées

Volumétrie :

Si une construction comprend plusieurs faîtages, ceux-ci seront parallèles ou perpendiculaires entre eux. Le faîtage le plus long sera parallèle à une limite.

Couverture :

Toute construction présentera des avant-toits de 50 cm minimum.

La couverture sera en tuiles

La coloration des tuiles sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis.

La forme des tuiles sera de type galbé. »

¹ Une limite séparative s'entend de toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

² La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point

Les toitures auront une pente minimum de 35%.

Les toitures terrasse sont autorisées mais leur proportion ne pourra pas dépasser 35% de l'emprise au sol totale des constructions.

Les règles concernant la couverture ne s'appliqueront pas aux annexes séparées de moins de 20 m².

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE A 13 -

ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE A 14 -

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Zone naturelle et forestière équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et de leur contribution à l'équilibre de l'utilisation de l'espace dans une optique de développement durable.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne sont pas visés à l'article N2.

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

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution sous réserve de leur intégration dans le site.

Hors espaces concernés par la zone d'aléa ou la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisées par les trames graphiques sur le plan de zonage :

- Les constructions et travaux permettant l'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation de la présente révision de POS en PLU, dans les limites suivantes :
 - ✓ A l'intérieur du volume existant comportant déjà un logement, la surface de plancher pourra être étendue à l'ensemble de la construction ;
 - ✓ Lorsque l'extension n'est pas réalisable à l'intérieur du volume existant, les agrandissements seront limités à 30% de la surface de plancher d'origine.
 - ✓ Quand la création des annexes non habitables n'est pas réalisable dans les bâtiments existants, celles qui ne sont pas liées à une activité sylvicole existante pourront être réalisées à l'extérieur dans la limite de 40 m² de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être directement liés à l'activité agricole et à l'exploitation sylvicole ;
- Les installations, ouvrages et constructions nouvelles (habitat exclus) sont admis sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou sylvicole, à la protection de la forêt ou à la découverte pédagogique du milieu ;

Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa ou au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisées par les trames graphiques sur le plan de zonage :

Sont autorisés sous réserve de justification d'un défrichement sur un rayon minimal de 12 mètres autour du (des) bâtiment(s) concerné(s) :

- La reconstruction en cas de sinistre.
- Les créations d'annexe séparée d'une habitation-existante, dans la limite de 40 m² de surface de plancher, et à condition de ne pas être destinée à l'habitation (par exemple : garage, remise, local piscine, etc.).
- Les travaux permettant l'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants dans les limites suivantes :
 - à l'intérieur du volume existant comportant déjà un logement, la surface de plancher pourra être étendue à l'ensemble de la construction, sous réserve de ne pas créer d'habitation supplémentaire.
 - lorsque l'extension n'est pas réalisable à l'intérieur du volume existant, les agrandissements seront limités à 50 m² de surface de plancher, sous réserve de ne pas créer d'habitation supplémentaire.

- Les installations, ouvrages et constructions nouvelles (habitat exclus) sont admis sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou sylvicole.

ARTICLE N 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès des véhicules et des piétons doivent, notamment par le choix des matériaux utilisés, respecter le milieu naturel et s'insérer harmonieusement dans le site.

L'instauration de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction sera interdit pour des raisons de sécurité sur la RD 33 en dehors des panneaux d'agglomération.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou ouverte au public, doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé.

Concernant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Tout fossé existant doit être conservé et entretenu par le propriétaire.

Electricité - Téléphone :

Néant.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions, installations et travaux doit respecter le milieu naturel et permettre leur insertion harmonieuse dans le site.

En dehors des panneaux d'agglomération, les implantations des constructions devront respecter les reculs suivants :

Voie	Recul minimal des construction par rapport à l'axe	Recul des clôtures par rapport à l'axe
A63	100 mètres	sans objet.
RD33	25 mètres	5,5 mètres + L2

Autres voies	10 mètres	sans objet
--------------	-----------	------------

L'étant la largeur des dépendances de la route (fossés, talus...) définis au moment de la déclaration de clôture.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES¹

Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 4 mètres :

- dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.
- pour les piscines non couvertes
- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur² totale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres au faitage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Extension du bâti existant:

Toute intervention sur du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine mais nécessite que les projets ne portent atteinte ni au caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent, ni aux caractéristiques architecturales propres de la construction à modifier.

- Construction nouvelle:

Tout projet de construction à insérer dans du bâti existant nécessite d'une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit.

Colorations :

Les couleurs de façades, seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.

Les couleurs de charpentes, avant-toits et menuiserie seront de colorations traditionnelles. Les tonalités exogènes à celles du terroir (couleurs vives ou artificielles, tons brillants inclus) ne sont pas autorisées. Les lasures sont tolérées

Volumétrie :

Si une construction comprend plusieurs faîtages, ceux-ci seront parallèles ou perpendiculaires entre eux. Le faîtage le plus long sera parallèle à une limite.

Couverture :

Toute construction présentera des avant-toits de 50 cm minimum.

La couverture sera en tuiles

La coloration des tuiles sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis.

La forme des tuiles sera de type galbé. »

Les toitures auront une pente minimum de 35%.

Les toitures terrasse sont autorisées mais leur proportion ne pourra pas dépasser 35% de l'emprise au sol totale des constructions.

Les règles concernant la couverture ne s'appliqueront pas aux annexes séparées de moins de 20 m².

- Clôtures:

Il est précisé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Clôtures donnant sur une voie ou un espace public :

Les règles concernant la nature des clôtures, leur hauteur ou leur aspect extérieur devront être conformes à l'un des 2 types suivants:

Type 1:

Elles seront composées de haies vives et doublées éventuellement d'un grillage vert plastifié de 1,40 m de haut maximum implanté sur la limite ou derrière la haie.

Il est préconisé de constituer les haies d'essences variées.

Leur hauteur moyenne ne pourra excéder 1,80 m tout en pouvant être dépassée ponctuellement par de petits arbustes intégrés à la haie.

Type 2:

Elles seront constituées par un muret d'une hauteur maximale de 0m60 surmonté de lisses ajourées ou de grillage.

La hauteur maximale de l'ensemble n'excédera pas 1m40.

Elles pourront être doublées en arrière par une haie vive aux caractéristiques décrites au type 1.

En recommandations figurent les représentations schématiques des différents types imposés et les arbustes à caractère ornemental préconisées pour la constitution des haies.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement³ des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

ARTICLE N 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

¹ Une limite séparative s'entend de toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

² La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point

considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.

³ La surface à prendre en compte pour une place de stationnement y compris l'aire de manœuvre est d'environ 25 m².

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nn

La zone Nn couvre les espaces à protéger en raison de la valeur écologique des sites ou des paysages.

ARTICLE Nn 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne sont pas visés à l'article Nn2.

ARTICLE Nn 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution sous réserve de leur intégration dans le site.
- Les aménagements légers suivants, à conditions que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
 - ✓ Les nouveaux cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés.
 - ✓ Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.
 - ✓ Les postes d'observation de la faune.
 - ✓ Les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
 - ✓ A l'exclusion de toute forme d'hébergement, les aménagements nécessaires à l'exercice des activités pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carré de surface de plancher.

ARTICLE Nn 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès des véhicules et des piétons doivent, notamment par le choix des matériaux utilisés, respecter le milieu naturel et s'insérer harmonieusement dans le site.

L'instauration de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction sera interdit pour des raisons de sécurité sur la RD 33 en dehors des panneaux d'agglomération.

ARTICLE Nn 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle ouverte au public, doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle ouverte au public non raccordable au réseau d'assainissement collectif doit être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé.

Concernant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Tout fossé existant doit être conservé et entretenu par le propriétaire.

Electricité - Téléphone :

Néant.

ARTICLE Nn 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Nn 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions, installations et travaux doit respecter le milieu naturel et permettre leur insertion harmonieuse dans le site.

En dehors des panneaux d'agglomération, les implantations des constructions devront respecter les reculs suivants :

Voie	Recul minimal des constructions par rapport à l'axe	Recul des clôtures par rapport à l'axe
RD33	25 mètres	5,5 mètres + L2
Autres voies	10 mètres	sans objet

L'étant la largeur des dépendances de la route (fossés, talus...) définis au moment de la déclaration de clôture.

ARTICLE Nn 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE Nn 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Nn 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Nn 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Nn 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction à insérer nécessite d'une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit.

ARTICLE Nn 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE Nn 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

La création des cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres doit être accompagné d'un traitement végétal en accord avec le milieu naturel traversé.

ARTICLE Nn 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh

La zone Nh couvre les secteurs naturels de taille et de capacité d'accueil limitées.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à ce chapitre (exceptées pour l'emprise au sol) sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage ;
- Les activités artisanales, industrielles ou commerciales.
- Les entrepôts.
- Les bureaux.
- L'hébergement hôtelier.
- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières.
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du code de l'urbanisme;
- Le stationnement isolé de caravane (art. R.443-3 du code de l'urbanisme) ;
- Le stationnement collectif des caravanes au sens du code de l'urbanisme;
- Les habitations légères de loisirs au sens du code de l'urbanisme;
- Les parcs résidentiels de loisirs au sens du code de l'urbanisme;
- Les affouillements et les exhaussements de sols au sens du code de l'urbanisme;
- Les décharges et les dépôts de véhicules au sens du code de l'urbanisme;
- Les aires de jeux et de sports au sens du code de l'urbanisme;
- Les parcs d'attraction au sens du code de l'urbanisme.

ARTICLE Nh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et travaux permettant l'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation de la présente révision de POS en PLU, dans les limites suivantes :
 - ✓ A l'intérieur du volume existant comportant déjà un logement, la surface de plancher pourra être étendue à l'ensemble de la construction ;
 - ✓ Lorsque l'extension n'est pas réalisable à l'intérieur du volume existant, les agrandissements seront limités à 50% de la surface de plancher d'origine ;
 - ✓ Quand la création des annexes non habitables n'est pas réalisable dans les bâtiments existants, celles qui ne sont pas liées à une activité agricole ou sylvicole existante pourront être

réalisées à l'extérieur dans la limite de 40 m² de surface de plancher.

- ✓ Le changements de destination des bâtiments traditionnels existants en habitation, sous réserve qu'ils soient constitués de matériaux nobles (pierre, brique, ...), à l'exclusion de toute construction légère en planches de type hangar.

Pour les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisée par la trame graphique sur le plan de zonage:

Sont admises les constructions qui ne sont pas interdites, sous réserve de justification d'un défrichement sur un rayon minimal de 12 mètres autour du (des) bâtiment(s) concerné(s) (condition non nécessaire pour l'implantation des piscines non couvertes).

ARTICLE Nh 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Nh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou ouverte au public, doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé.

Concernant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Tout fossé existant doit être conservé et entretenu par le propriétaire.

Electricité - Téléphone :

Néant.

ARTICLE Nh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE Nh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement existant ou à créer à une distance minimale de :

- 10m : par rapport à la RD133
- 5m : par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 10 mètres :

- pour poursuivre l'alignement donné par au moins 3 façades consécutives existantes (ou sa ligne directrice);
- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;
- pour les piscines non couvertes.

ARTICLE Nh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 4 mètres:

- dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.
- pour les piscines non couvertes
- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

ARTICLE Nh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions auront une emprise au sol¹ maximale de 5%

ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur² maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1.

ARTICLE Nh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Extension du bâti existant:

Toute intervention sur du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine mais nécessite que les projets ne portent atteinte ni au caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent, ni aux caractéristiques architecturales propres de la construction à modifier.

- Construction nouvelle:

Tout projet de construction à insérer dans du bâti existant nécessite d'une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit.

Colorations :

Les couleurs de façades, seront proches des colorations traditionnelles locales. Les tonalités exogènes à celles du terroir (vert, bleu ou autres couleurs vives ou artificielles) ne sont pas autorisées.

Les couleurs de charpentes, avant-toits et menuiserie seront de colorations traditionnelles. Les tonalités exogènes à celles du terroir (couleurs vives ou artificielles, tons brillants inclus) ne sont pas autorisées. Les lasures sont tolérées

Volumétrie :

Si une construction comprend plusieurs faîtages, ceux-ci seront parallèles ou perpendiculaires entre eux. Le faîtage le plus long sera parallèle à une limite.

Couverture :

Toute construction présentera des avant-toits de 50 cm minimum.

La couverture sera en tuiles

La coloration des tuiles sera dans des tons rouge-brun foncés, mélangés ou vieillis.

La forme des tuiles sera de type galbé. »

Les toitures auront une pente minimum de 35%.

Les toitures terrasse sont autorisées mais leur proportion ne pourra pas dépasser 35% de l'emprise au sol totale des constructions.

Les règles concernant la couverture ne s'appliqueront pas aux annexes séparées de moins de 20 m².

Clôtures:

Il est précisé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Clôtures donnant sur une voie ou un espace public :

Les règles concernant la nature des clôtures, leur hauteur ou leur aspect extérieur devront être conformes à l'un des 2 types suivants:

Type 1:

Elles seront composées de haies vives et doublées éventuellement d'un grillage vert plastifié de 1,40 m de haut maximum implanté sur la limite ou derrière la haie.

Il est préconisé de constituer les haies d'essences variées.

Leur hauteur moyenne ne pourra excéder 1,80 m tout en pouvant être dépassée ponctuellement par de petits arbustes intégrés à la haie.

Type 2:

Elles seront constituées par un muret d'une hauteur maximale de 0m60 surmonté de lisses ajourées ou de grillage.

La hauteur maximale de l'ensemble n'excédera pas 1m40.

Elles pourront être doublées en arrière par une haie vive aux caractéristiques décrites au type 1.

En recommandations figurent les représentations schématiques des différents types imposés et les arbustes à caractère ornemental préconisées pour la constitution des haies.

ARTICLE Nh 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement³ des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions

ARTICLE Nh 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

ARTICLE Nh 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

¹ L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de l'enveloppe hors œuvre de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50
- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel.
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure.

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

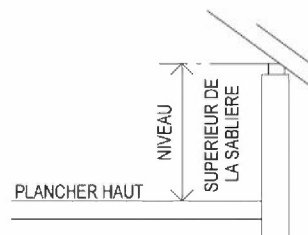
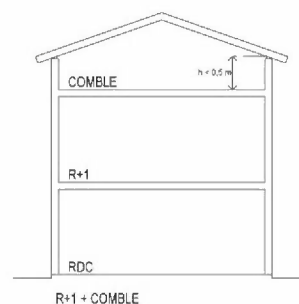
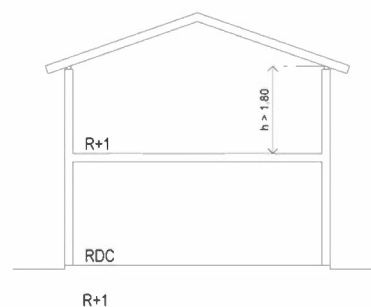
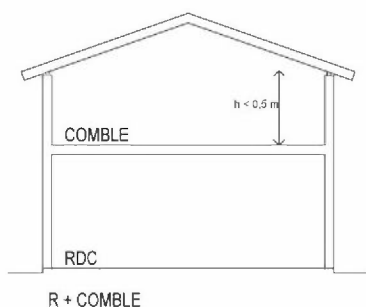
² La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.

Pour les combles :

Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

- ✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 0,5m.

Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 0,5m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).



³ La surface à prendre en compte pour une place de stationnement y compris l'aire de manœuvre est d'environ 25 m².

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ne

La zone Ne couvre un secteur naturel de taille et de capacité d'accueil limitées accueillant une activité économique.

ARTICLE Ne 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne sont pas visés à l'article Ne2.

ARTICLE Ne 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et travaux permettant l'adaptation et le changement de destination du bâti existant à la date d'approbation de la présente révision de POS en PLU, dans les limites suivantes :
 - ✓ Exclusivement à l'intérieur du volume existant, la surface de plancher pourra être étendue à l'ensemble de la construction.

ARTICLE Ne 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ne 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou ouverte au public, doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé.

Concernant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

Tout fossé existant doit être conservé et entretenu par le propriétaire.

Electricité - Téléphone :

Néant.

ARTICLE Ne 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Ne 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

ARTICLE Ne 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

ARTICLE Ne 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Ne 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Ne 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Ne 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction à insérer dans du bâti existant nécessite d'une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit.

ARTICLE Ne 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement¹ des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions

ARTICLE Ne 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

ARTICLE Ne 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

¹ La surface à prendre en compte pour une place de stationnement y compris l'aire de manœuvre est d'environ 25 m².

Annexe 1

Schémas types de clôtures (Articles 11)

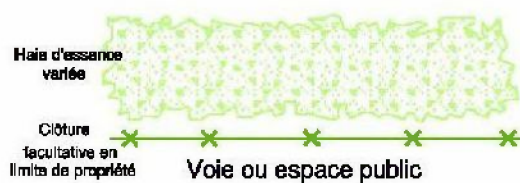
Type 1

1^{er} Cas

(Anciennes propriétés avec clôtures existantes
à la date d'approbation de la Modification N°1 du PLU)

Vue aérienne :

Propriété Privée



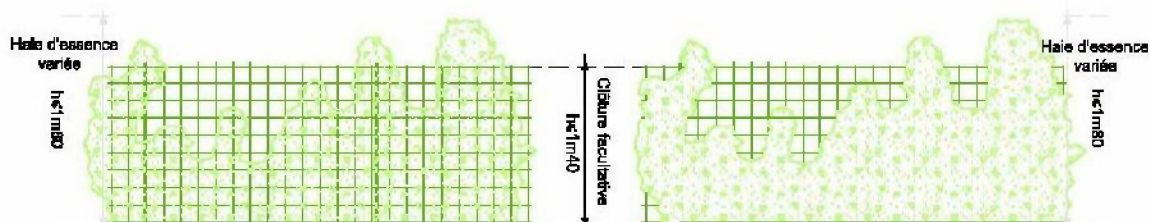
2^{ème} Cas

(Nouvelles propriétés)

Propriété Privée

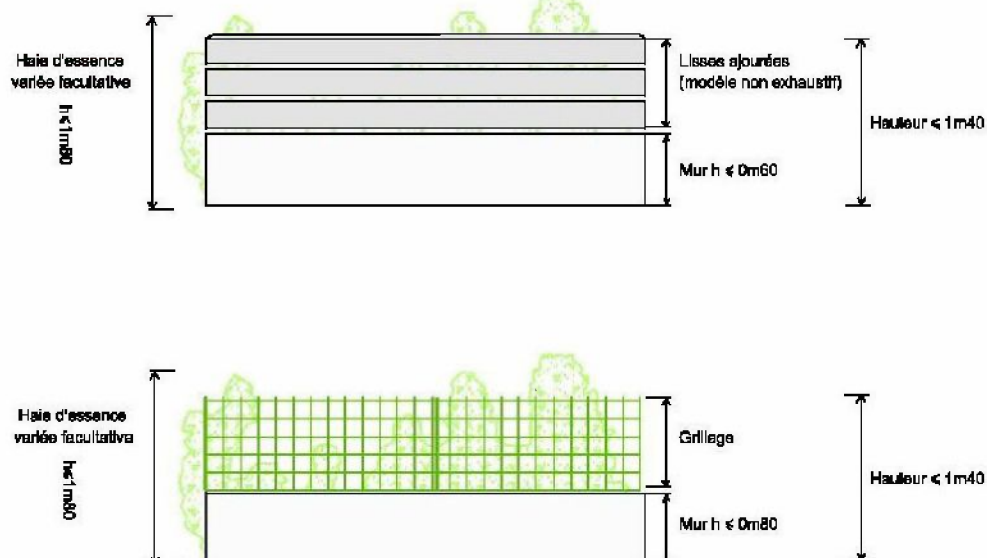


Vue de Profil :



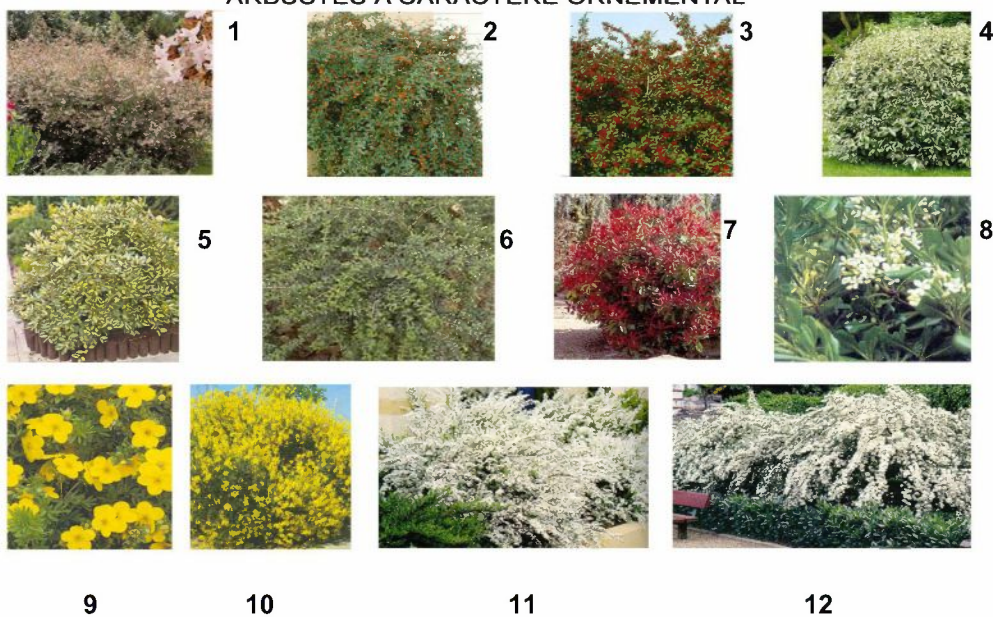
Type 2

Haie d'essence variée en arrière facultative



Exemple d'essences recommandées pour les haies

ARBUSTES A CARACTERE ORNEMENTAL



- 1- Abelia x grandiflora
- 2 - Cotoneaster franchetti
- 3 - Cotoneaster lacteus
- 4- Eleagnus pungens 'Maculata'
- 5- Eleagnus x ebbingei
- 6- Lonicera nitida
- 7- Photinia x fraseri 'Red Robin'
- 8- Photinia x fraseri 'Red Robin'
- 9- Pittosporum tobira
- 10- Potentilla fruticosa
- 11- Spartium junceum
- 12- Spirea thunbergii
- 13- Spirea vanhouttei

DEPARTEMENT DES LANDES
COMMUNE D'ANGRESSE



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

- 1 Note explicative*
- 2 Règlement littéral*
- 3 Arrêté prescrivant la procédure**
- 4 Délibération fixant les modalités de mise à disposition du public*

Vu pour être annexé à la délibération n°
du conseil communautaire en date du 28 juin 2018



Arrêté n° 20170913A008

ID : 040-24400885-20170913-20170913A008-AR

Envoyé en préfecture le 14/09/2017

Reçu en préfecture le 14/09/2017

Publié ou notifié le 14/09/2017



EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS DU PRÉSIDENT

OBJET : PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ANGRESSE

Le Président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS),

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 153-45 à L. 153-48 et R. 153-20 à R. 153-22 ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune d'Angresse en date du 4 septembre 2008 portant approbation du PLU, complétée par délibération du 12 décembre 2008 puis rendue opposable aux tiers le 30 décembre 2008 ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune d'Angresse en date du 21 juin 2013 portant modification n° 1 du PLU et opposable aux tiers le 8 septembre 2013 ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune d'Angresse en date du 19 septembre 2014 portant modification simplifiée n° 1 et opposable aux tiers le 5 novembre 2014 ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune d'Angresse en date du 28 juillet 2015 portant modification n° 2 du PLU et opposable aux tiers le 8 août 2015 ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2015-790 en date du 24 novembre 2015 approuvant l'extension des compétences de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud à la compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

VU la modification simplifiée n° 2 approuvée par délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2016 et rendu opposable aux tiers le 30 juillet 2016 ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 septembre 2016 approuvant la mise en compatibilité n° 1 du PLU d'Angresse ;

VU les statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral n° 989/2016 en date du 29 décembre 2016 portant modification et mise en conformité des statuts de la Communauté de communes conformément aux dispositions de l'article 68-I de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

CONSIDÉRANT que le projet de modification simplifiée porte sur la nécessité de préciser des points réglementaires, notamment sur les logements sociaux et l'emprise au sol ;

CONSIDÉRANT que le projet n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance) ;

CONSIDÉRANT que le projet n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme (les modifications envisagées n'auront pas pour conséquences de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser) ;

CONSIDÉRANT que le projet peut, en conséquence, suivre la procédure de modification simplifiée, qui est engagée à l'initiative du Président de la Communauté de communes conformément aux dispositions de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme ;

ARRÊTE :

ID : 040-244003885-20170913-20170913A008-AR

Envoyé en préfecture le 14/09/2017

Reçu en préfecture le 14/09/2017

Publié ou notifié le 14/09/2017



Article 1^{er} - Une procédure de modification simplifiée n° 3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Angresse est engagée, en vue de permettre la modification portant sur le ~~règlement, notamment sur les~~ logements sociaux et l'emprise au sol.

Article 2 - Conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée du PLU sera notifié aux personnes associées mentionnées à l'article L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.

Article 3 - Le projet de modification simplifiée du PLU, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Les modalités de cette mise à disposition sont précisées par délibération du conseil communautaire de MACS.

Article 4 - A l'issue de la mise à disposition du public, le président de MACS présente le bilan devant le conseil communautaire qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Article 5 - Monsieur le Président et Monsieur Directeur général des services sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté, qui sera transmis à Madame le Préfet des Landes.

Article 6 - Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud et en Mairie durant un délai d'un mois.

Le Président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud :

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de l'accomplissement des formalités de publication ou d'affichage ou de notification aux intéressés ainsi qu'à sa transmission au représentant de l'Etat dans le département

Fait à Saint Vincent de Tyrosse, le 13 septembre 2017



Le président,

Eric Kerrouche

DEPARTEMENT DES LANDES
COMMUNE D'ANGRESSE



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

- 1 Note explicative*
- 2 Règlement littéral*
- 3 Arrêté prescrivant la procédure*
- 4 Délibération fixant les modalités de mise à disposition du public**

Vu pour être annexé à la délibération n°
du conseil communautaire en date du 28 juin 2018



**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD
SÉANCE DU 18 OCTOBRE 2017 À 19 HEURES
SALLE LADISLAS DE HOYOS DU PÔLE CULINAIRE DE MACS À SEIGNOSSE**

Nombre de conseillers :
en exercice : 54
présents : 38
absents représentés : 15
absente : 1

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 18 OCTOBRE 2017**

L'an deux mille dix-sept, le dix-huit du mois de octobre à 19 heures, le conseil communautaire de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, dûment convoqué le 10 octobre 2017, s'est réuni en session ordinaire, à la salle « Ladislav de Hoyos » du pôle culinaire de MACS à Seignosse sous la présidence de Monsieur Éric Kerrouche.

Présents :

Mesdames et Messieurs ÉRIC KERROUCHE, Frédérique CHARPENEL, Jean-Claude DAULOUËDE, Jean-Claude SAUBION, Pierre FROUSTEY, Alain LAVIELLE, Jean-François MONET, Benoît DARETS, Patrick BENDIST, Didier SARCIAT, Francis BETBEDER, Xavier GAUDIO, Henri ARBÉILLE, Christine BENOIT, Nelly BÉTAILLE, Pascal BRIFFAUD, Pascal CANTAU, Nicole CHUSSEAU, Éric COUREAU, Anne-Marie DAUGA, Sylvie DE ARTECHE, Nathalie DECOUX, Jean-Luc DELPUECH, Louis GALDOS, Valérie GELEDAN, Christine JAURY-CHAMALBIDE, Chantal JOURAVLEFF, Patrick LACLÉDÈRE, Francis LAPÉBIE, Michel LAUSSU, Marie-Thérèse LIBIER, Isabelle MAINPIN, Aline MARCHAND, Stéphanie MORA-DAUGAREIL, Michel PENNE, Kelly PERON, Jérôme PETITJEAN, Arnaud PINATEL.

Absents représentés :

Mme Marie APHATIE a donné pouvoir à M. Pascal BRIFFAUD, M. Hervé BOUYRIE est suppléé par M. Bernard MOREMAU, M. Lionel CAMBLANNE a donné pouvoir à Mme Valérie GELEDAN, Mme Delphine BART a donné pouvoir à M. Xavier GAUDIO, Mme Jacqueline BENOIT-DELBAST a donné pouvoir à M. Jean-Luc DELPUECH, M. Alain CAUNÈGRE a donné pouvoir à M. Michel LAUSSU, Mme Cécile CROCHET a donné pouvoir à M. Arnaud PINATEL, M. Fabrice DATCHARRY a donné pouvoir à Mme Nicole CHUSSEAU, M. Michel DESTENAVE a donné pouvoir à Mme Isabelle MAINPIN, Mme Céline FERREIRA a donné pouvoir à Mme Marie-Thérèse LIBIER, Mme Christine GAYON a donné pouvoir à M. Benoît DARETS, Mme Corine LAFITTE a donné pouvoir à M. Alain LAVIELLE, Mme Patricia MARS-JOLIBERT a donné pouvoir à M. Michel PENNE, Mme Françoise TROCCARD a donné pouvoir à M. Jean-Claude DAULOUËDE, M. Jean-Louis VILLENAVE a donné pouvoir à Mme Frédérique CHARPENEL.

Absente : Mme Nathalie CASTETS

Secrétaire de séance : Mme Kelly PERON

**OBJET : AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE COMMUNAUTAIRE - PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ANGRESSE -
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 3 - MODALITÉS DE LA MISE À DISPOSITION DU PROJET AU PUBLIC
Rapporteur : Monsieur Jean-François MONET**



L'application du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Angresse a révélé la nécessité de préciser différents points réglementaires notamment sur les logements sociaux et l'emprise au sol.

La modification d'un PLU peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, être adoptée selon une procédure simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48 du code de l'urbanisme, lorsque la modification ne relève ni du champ d'application de la procédure de droit commun prévue aux articles L. 153-41 et suivants du code de l'urbanisme, ni du champ de la procédure de révision.

Le code de l'urbanisme prévoit que le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques et organismes associés, soient mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Les modalités de la mise à disposition du public doivent être précisées par le conseil communautaire et portées à la connaissance du public.

Dans ce cadre, il est proposé au conseil communautaire de fixer comme suit les modalités de la mise à disposition du projet au public :

- mise à disposition du projet de modification simplifiée n° 3 de la commune d'Angresse en mairie aux jours et heures d'ouverture habituels au public ;
- mise à disposition d'un cahier d'observations en mairie aux jours et heures d'ouverture habituels au public.

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 153-45 à L. 153-48 et R. 153-20 à R. 153-22 ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune d'Angresse en date du 4 septembre 2008 portant approbation du PLU, complétée par délibération du 12 décembre 2008 puis rendue opposable aux tiers le 30 décembre 2008 ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune d'Angresse en date du 21 juin 2013 portant modification n° 1 du PLU et opposable aux tiers le 8 septembre 2013 ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune d'Angresse en date du 19 septembre 2014 portant modification simplifiée n° 1 et opposable aux tiers le 5 novembre 2014 ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune d'Angresse en date du 28 juillet 2015 portant modification n° 2 du PLU et opposable aux tiers le 8 août 2015 ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2015-790 en date du 24 novembre 2015 approuvant l'extension des compétences de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud à la compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

VU la modification simplifiée n° 2 approuvée par délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2016 et rendu opposable aux tiers le 30 juillet 2016 ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 septembre 2016 approuvant la mise en compatibilité n° 1 du PLU d'Angresse ;

VU les statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral n° 989/2016 en date du 29 décembre 2016 portant modification et mise en conformité des statuts de la Communauté de communes conformément aux dispositions de l'article 68-I de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

CONSIDÉRANT qu'il est apparu nécessaire de modifier des points réglementaires, notamment sur les logements sociaux et l'emprise au sol ;

CONSIDÉRANT que Monsieur le Président a pris un arrêté en date du 13 septembre 2017 prescrivant la modification simplifiée n° 3 du PLU de la commune d'Angresse ;

CONSIDÉRANT que, la procédure n'intéressant que la commune d'Angresse, la mise à disposition sera organisée uniquement sur le territoire de cette dernière ;

décide :

- d'approuver les modalités de mise à disposition du projet au public pendant un mois, soit la mise à disposition du projet de modification simplifiée n° 3 du PLU de la commune d'Angresse en mairie aux jours et heures

Communauté de communes Merenne Adour Côte-Sud
Séance du 18 octobre 2017
Délibération n° 201710180058

ID : 040-244000885-20171018-201710180058-CO
Envoyé en préfecture le 20/10/2017
Reçu en préfecture le 20/10/2017
Publié ou rectifié le 20/10/2017



d'ouverture habituels au public, ainsi que la mise à disposition d'un cahier d'observations en mairie aux jours et heures d'ouverture habituels au public,

- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à prendre tout acte et à signer tout document se rapportant à l'exécution de la présente.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois devant le Tribunal Administratif de Pau à compter de sa publication ou de son affichage et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus
Pour extrait certifié conforme
A Saint Vincent de Tyrosse, le 18 octobre 2017



Le président,

Eric Kerrouche