

DEPARTEMENT DES LANDES  
COMMUNE DE SAINT GEOURS DE MAREMNE



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

<b>1- Note explicative</b>	<b>page 2</b>
<b>2- Règlement littéral</b>	<b>page10</b>
<b>3- Document graphique</b>	<b>page 43</b>
<b>4- Arrêté prescrivant la procédure</b>	<b>page 46</b>
<b>5- Délibération fixant les modalités de mise à disposition du public</b>	<b>page 49</b>

*Vu pour être annexé à la délibération n°20180928D05C  
du conseil municipal en date du 28 septembre 2018*

*Le Président*  
*Pierre FROST*

# SOMMAIRE

1. PRESENTATION .....	4
2. MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE Utk ET DU DOCUMENT GRAPHIQUE (zones Us et Uea) .....	7
3. JUSTIFICATION DU RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION.....	9

## 1 Présentation

### 1.1 Objet de la procédure de Modification Simplifiée

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 27 décembre 2012. Quatre procédures d'évolution du document d'urbanisme ont été conduites depuis cette approbation :

- La modification simplifiée n°1 du PLU de SAINT GEOURS DE MAREMNE approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 21/11/2013 ;
- La modification simplifiée n°2 du PLU de SAINT GEOURS DE MAREMNE approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 13/03/2014 ;
- La modification simplifiée n°3 du PLU de SAINT GEOURS DE MAREMNE approuvée par délibération du Conseil Communautaire en date du 27/09/2016 ;
- La modification simplifiée n°4 du PLU de SAINT GEOURS DE MAREMNE approuvée par délibération du Conseil Communautaire en date du 22/03/2018.

Monsieur le Président de la communauté de communes Maremne Adour Côte Sud a exposé au Conseil communautaire du 16 mai 2018 la nécessité de modifier :

- le règlement écrit relatif à la zone Utk, afin de préciser les occupations et utilisations du sol interdites,
- le règlement graphique relatif à la zone Uea et Us afin de permettre l'extension du parking existant et de rectifier une erreur matérielle sur la zone Us.

### 1.2 Les textes réglementaires

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 1er 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.

## 2. Modification du règlement de la zone Utk et du document graphique (zones Us et Uea)

### 2.1 Modification du règlement de la zone Utk

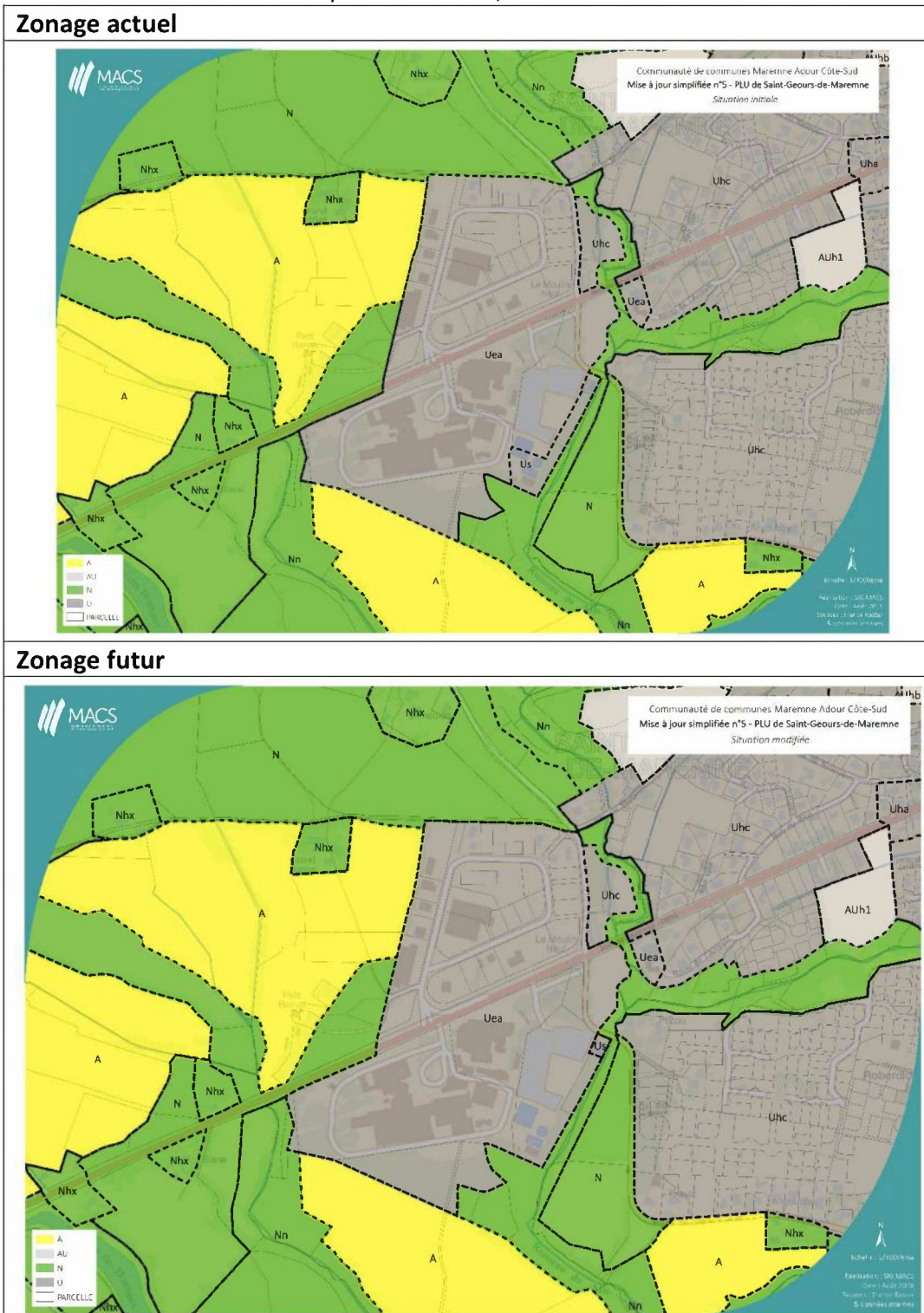
Suite à la précédente modification simplifiée du PLU (n°4), il s'agit de préciser les occupations et utilisations du sol interdites, non liées à l'exploitation d'un terrain de camping ou de caravanage ou d'un parc résidentiel de loisirs.

Règlement actuel	Règlement futur
<p><b>ARTICLE Utk 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>Les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne soient pas liés à l'exploitation d'un terrain de camping ou de caravanage et incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage.</p>	<p><b>ARTICLE Utk 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>Les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne soient pas liés à l'exploitation d'un terrain de camping ou de caravanage <b>ou d'un parc résidentiel de loisirs</b> et incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage.</p>

## 2.2 Modification du document graphique (zones Us et Uea)

Il s'agit de :

- étendre la zone Uea (Zone à caractère principal d'activités artisanales, commerciales et de services ou industrielles) sur la zone Us (Zone à caractère principal d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) afin de permettre l'extension du parking existant.
- rectifier une erreur matérielle sur la zone Us en ramenant son périmètre à l'emprise exacte de l'ancienne STEP du SIBVA. La station d'épuration privée, dédiée au fonctionnement de l'entreprise LABEYRIE, sera incluse dans la zone Uea.



### 3. Justification du recours à la procédure de modification

#### 3.1 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 de préciser le règlement écrit et d'adapter les destinations entre zone Us et Uea selon les futurs usages.**

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 pas 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 ni d'augmenter ni 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.***

### **3.2 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.**



## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC

*1 Note explicative*

**2 Règlement littéral**

*3 Document graphique*

*4 Arrêté prescrivant la procédure*

*5 Délibération fixant les modalités de mise à disposition du public*

Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil communautaire en date du 28 septembre 2018

# SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)</b> .....	<b>2</b>
<b>CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uha</b> .....	2
<b>CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uhb</b> .....	4
<b>CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uhc</b> .....	7
<b>CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uhn</b> .....	10
.....	12
<b>CHAPITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Us</b> .....	13
<b>CHAPITRE VI- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue</b> .....	15
<b>CHAPITRE VII- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Utk</b> .....	18
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (ZONES AU)</b> .....	<b>20</b>
<b>CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUh</b> .....	20
<b>CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUhf</b> .....	23
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONE A)</b> .....	<b>24</b>
<b>CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</b> .....	24
<b>CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ah</b> .....	27
<b>CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ahx</b> .....	29
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (ZONES N)</b> .....	<b>32</b>
<b>CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</b> .....	32
<b>CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nn</b> .....	34
<b>CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nhx</b> .....	35
<b>CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ne</b> .....	37
<b>CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nca</b> .....	40
<b>ANNEXE</b> .....	<b>41</b>

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)

### CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uha

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

#### **ARTICLE Uha 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions qui ne sont pas liées à l'habitat et activités complémentaires à l'habitat.

Les activités agricoles et forestières

Les activités artisanales et industrielles

Les entrepôts

Les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la salubrité ou le voisinage de l'habitat.

Les affouillements et les exhaussements de sols au sens du code de l'urbanisme, non nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone.

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

Sans objet.

#### **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.

#### **ARTICLE Uha 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 existant.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

#### **Electricité - Téléphone-Communications électroniques :**

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 avoir une façade parallèle à l'alignement<sup>1</sup>.
- Toute construction doit être implantée en limite ou respecter un recul minimal de 5m (avant-toit exclu) par rapport à l'alignement.
- Toutefois des implantations autres sont possibles entre 0 et 5 mètres :
  - pour poursuivre des alignements de façades existants,
  - dans le cas d'une opération d'aménagement<sup>2</sup>, sur proposition d'une composition d'ensemble.
  - dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.
  - pour les piscines non couvertes à l'exclusion de tout bâtiment d'accompagnement (locaux techniques, vestiaires, pool house etc..).
  - pour les bâtiments publics.

#### **ARTICLE Uha 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES<sup>3</sup>**

- Toute construction doit être implantée :
  - soit sur limite séparative en tout point du bâtiment
  - soit à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Cette distance est calculée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative (exception faite des saillies traditionnelles, débords de toits, éléments architecturaux...).

- Toutefois des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :
  - pour poursuivre des alignements de façades existants,
  - dans le cas d'une opération d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble.
  - dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.
  - pour les piscines non couvertes à l'exclusion de tout bâtiment d'accompagnement (locaux techniques, vestiaires, pool house etc..).
  - pour les bâtiments publics.

- Les annexes d'une hauteur maximale de 2,5 m, si elles ne sont pas sur limite, devront être implantées à un retrait, qui ne peut être inférieur à 1,5 m.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

L'implantation des piscines (non couvertes) n'est pas règlementée dans le présent article.

**ARTICLE Uha 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE Uha 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur<sup>4</sup> des constructions est limitée à R+2

La hauteur des bâtiments publics n'est pas règlementée dans le présent article.

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

D'une manière générale, tout nouveau projet de construction à insérer dans du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine, mais nécessite que les projets justifient les dispositions prises pour assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent.

Les couleurs d'enduits, 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.

Clôtures :

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

**ARTICLE Uha 12 - STATIONNEMENT**

Sans objet.

**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

**ARTICLE Uha 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

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

<sup>2</sup> Une opération d'aménagement constitue un ensemble coordonné d'actions d'aménagement, organisé autour d'études et de réalisation de travaux et

d'équipements en vue de la construction ou de la rénovation de bâtiments de toute nature, afin d'assurer une insertion ou continuité urbaine au sein de l'environnement dans lequel elle est projetée.

<sup>3</sup> Par limite séparative s'entend toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

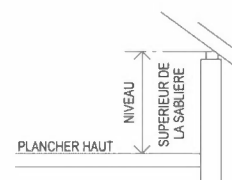
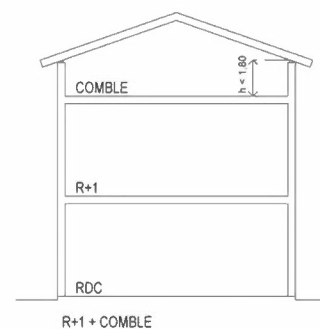
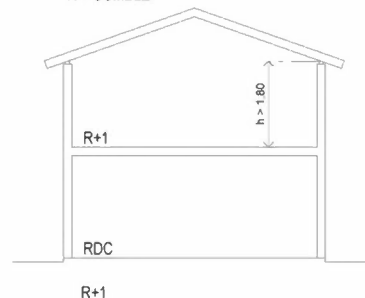
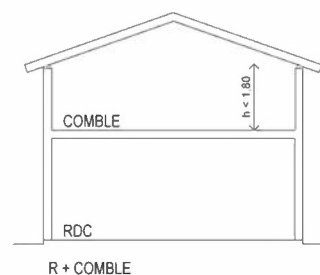
<sup>4</sup> La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.

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 1,80m.

Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).



## **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uhb**

Zone urbaine à caractère principal d'habitation et activités complémentaires à l'habitat.

### **ARTICLE Uhb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions qui ne sont pas liées à l'habitat et activités complémentaires à l'habitat.

Les activités agricoles et forestières

Les activités artisanales et industrielles

Les entrepôts.

Les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la salubrité ou le voisinage de l'habitat.

Les affouillements et les exhaussements de sols au sens du code de l'urbanisme, non nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone.

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

Les travaux d'extension ou d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151.16 du code de l'urbanisme peuvent être autorisés s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments, nonobstant ceux 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 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.

### **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 :**

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

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

#### **Electricité - Téléphone-Communications électroniques :**

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'alignement<sup>1</sup> existant ou à créer à une distance minimale de (avant-toits exclus) 5m par rapport aux voies et emprises publiques

Des implantations autres, entre 0 et 5m sont possibles :

- pour poursuivre des alignements de façades existants ;
- dans le cas d'une opération d'aménagement<sup>2</sup>, sur proposition d'une composition d'ensemble mais seulement en ce qui concerne les limites créées à l'intérieur du périmètre de l'opération.
- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;
- pour les piscines non couvertes.
- pour les bâtiments publics.

### **ARTICLE Uhb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES<sup>3</sup>**

- Toute construction doit être implantée :

- soit sur limite séparative en tout point du bâtiment : auquel cas la hauteur maximale est limitée à 3,5 mètres, la longueur de la construction sur limite ne pouvant excéder 6 mètres (hors avants-toits)..

- soit à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Cette distance est calculée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative (exception faite des saillies traditionnelles, débords de toits, éléments architecturaux...).

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 ci-dessus, sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

- Toutefois des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :
- pour poursuivre des alignements de façades existants,
- dans le cas d'une opération d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble.
- dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.
- pour les piscines non couvertes à l'exclusion de tout bâtiment d'accompagnement (locaux techniques, vestiaires, pool house etc..).
- pour les bâtiments publics.

- Les annexes d'une hauteur maximale de 2,5 m, si elles ne sont pas sur limite, devront être implantées à un retrait, qui ne peut être inférieur à 1,5 m.

**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**

L'emprise au sol<sup>4</sup> des constructions ne peut excéder 45 % de la surface 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, les règles édictées à cet article, sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

**ARTICLE Uhb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur<sup>5</sup> des constructions est limitée à R+1.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

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

D'une manière générale, tout nouveau projet de construction à insérer dans du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine, mais nécessite que les projets justifient les dispositions prises pour assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent.

Les couleurs d'enduits, 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.

Clôtures :

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Tous travaux exécutés sur un bâtiment identifiés au titre du L.151.19 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, Les éléments originaux (avant-toits et menuiserie, corniches..., décoration de toiture, finition traditionnelle) sont à conserver ou à refaire à l'identique.

**ARTICLE Uhb 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques toute construction doit prévoir l'aménagement d'un nombre de places de stationnement<sup>6</sup> correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface 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,
- notamment pour les constructions recevant du public, une place pour 5 spectateurs.

Dans le cas d'impossibilité de création de places de stationnement, le pétitionnaire doit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, comme prévu par l'article L.151.33 du code de l'urbanisme.

**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.

**ARTICLE Uhb 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

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

<sup>2</sup> Une opération d'aménagement constitue un ensemble coordonné d'actions d'aménagement, organisé autour d'études et de réalisation de travaux et d'équipements en vue de la construction ou de la rénovation de bâtiments de toute nature, afin d'assurer une insertion ou continuité urbaine au sein de l'environnement dans lequel elle est projetée.

<sup>3</sup> Par limite séparative s'entend toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

<sup>4</sup> L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie 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 non couverte lorsque qu'elle ne dépasse pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- 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 (non couverte).

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

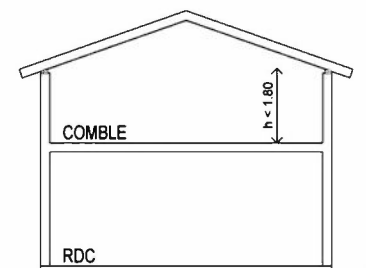
<sup>5</sup> La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.

Pour les combles :

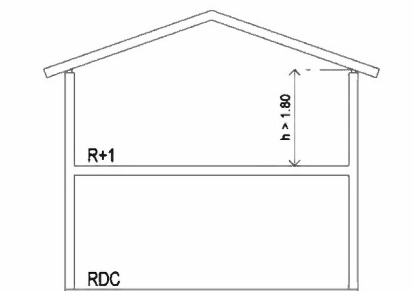
Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

- ✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m.

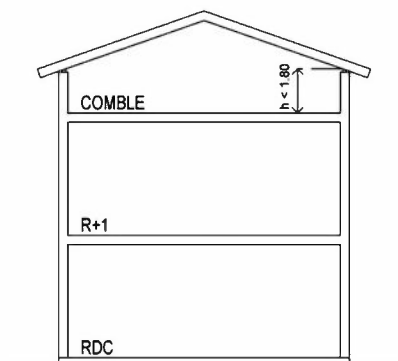
Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).



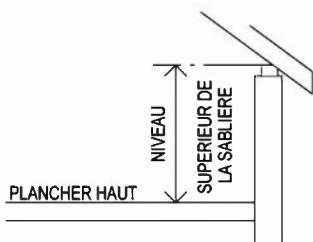
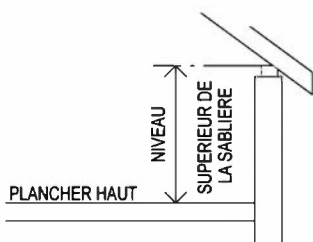
R + COMBLE



R+1



R+1 + COMBLE



<sup>6</sup> La surface à prendre en compte pour une place de stationnement y compris l'aire de manœuvre est d'environ 25 m<sup>2</sup>.



### **CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uhc**

Zone de moyenne à faible densité à caractère principal d'habitation et activités complémentaires à l'habitat.

Elle comprend un sous-secteur Uhc<sub>1</sub>, dans lequel la mise en place d'un système d'assainissement autonome est permise

#### **ARTICLE Uhc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions qui ne sont pas liées à l'habitat et activités complémentaires à l'habitat.

Les activités agricoles et forestières

Les activités artisanales et industrielles

Les entrepôts.

Les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la salubrité ou le voisinage de l'habitat.

Les affouillements et les exhaussements de sols au sens du code de l'urbanisme, non nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone.

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

Les constructions autorisées dans la zone devront, s'il y a lieu, respecter les principes cohérents d'urbanisation figurant sur les orientations particulières d'aménagement et ne pas compromettre l'urbanisation d'ensemble du secteur (dans le périmètre de l'orientation) ou la rendre plus onéreuse.

Les travaux d'extension ou d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151.16 du code de l'urbanisme peuvent être autorisés s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments, nonobstant ceux 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 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.

Les accès devront être compatibles avec les indications de desserte figurant, s'il y a lieu, sur les orientations particulières d'aménagement.

#### **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 collectif existant.

En secteur Uhc<sub>1</sub>, toute construction ou installation nouvelle doit être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau collectif projeté dès qu'il aura été réalisé.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

##### **Electricité - Téléphone-Communications électroniques: :**

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés

#### **ARTICLE Uhc5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

En dehors de l'agglomération, les constructions devront respecter par rapport à l'alignement de la RD8124 un recul minimum de 30m.

Pour les autres voies, toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement<sup>1</sup> existant ou à créer à une distance minimale de 5 mètres (avant-toits exclus):

Des implantations autres, entre 0 et 5m sont possibles :

- pour poursuivre des alignements de façades existants ;
- dans le cas d'une opération d'aménagement<sup>2</sup>, sur proposition d'une composition d'ensemble mais seulement en ce qui concerne les limites créées à l'intérieur du périmètre de l'opération.
- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;
- pour les piscines non couvertes.
- pour les bâtiments publics.

#### **ARTICLE Uhc7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES<sup>3</sup>**

- Toute construction doit être implantée :

- soit sur limite séparative en tout point du bâtiment : auquel cas la hauteur maximale est limitée à 3,5 mètres, la longueur de la construction sur limite ne pouvant excéder 6 mètres (hors avant-toits)..

- soit à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Cette distance est calculée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative (exception faite des saillies traditionnelles, débords de toits, éléments architecturaux...).

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 ci-dessus, sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

- Toutefois des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :
  - pour poursuivre des alignements de façades existants,
  - dans le cas d'une opération d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble.
  - dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.
  - pour les piscines non couvertes à l'exclusion de tout bâtiment d'accompagnement (locaux techniques, vestiaires, pool house etc..).
  - pour les bâtiments publics.
- Les annexes d'une hauteur maximale de 2,5 m, si elles ne sont pas sur limite, devront être implantées à un retrait, qui ne peut être inférieur à 1,5 m.

#### **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**

L'emprise au sol<sup>4</sup> des constructions ne peut excéder 30 % de la surface 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, les règles édictées à cet article, sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

#### **ARTICLE Uhc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur<sup>5</sup> des constructions est limitée à R+1.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

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

D'une manière générale, tout nouveau projet de construction à insérer dans du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine, mais nécessite que les projets justifient les dispositions prises pour assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent.

Les couleurs d'enduits, 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.

Clôtures :

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Tous travaux exécutés sur un bâtiment identifiés au titre du L.151.19 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, Les éléments originaux (avant-toits et menuiserie, corniches..., décoration de toiture, finition traditionnelle) sont à conserver ou à refaire à l'identique.

#### **ARTICLE Uhc 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques toute construction doit prévoir l'aménagement d'un nombre de places de stationnement<sup>6</sup> correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface 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,
- notamment pour les constructions recevant du public, une place pour 5 spectateurs.

Dans le cas d'impossibilité de création de places de stationnement, le pétitionnaire doit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, comme prévu par l'article L.151.33 du code de l'urbanisme.

#### **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.

#### **ARTICLE Uhc 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

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

<sup>2</sup> Une opération d'aménagement constitue un ensemble coordonné d'actions d'aménagement, organisé autour d'études et de réalisation de travaux et d'équipements en vue de la construction ou de la rénovation de bâtiments de toute nature, afin d'assurer une insertion ou continuité urbaine au sein de l'environnement dans lequel elle est projetée.

<sup>3</sup> Par limite séparative s'entend toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

<sup>4</sup> L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie 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 non couverte lorsque qu'elle ne dépasse pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- 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 (non couverte).

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

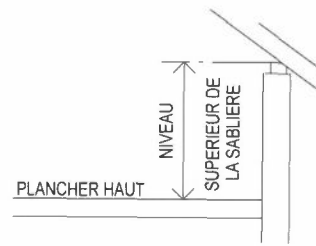
<sup>5</sup> La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.

Pour les combles :

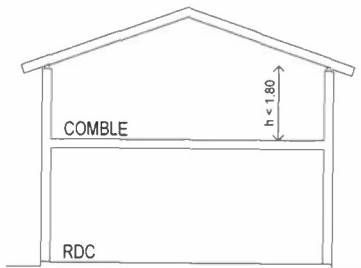
Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

- ✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m.

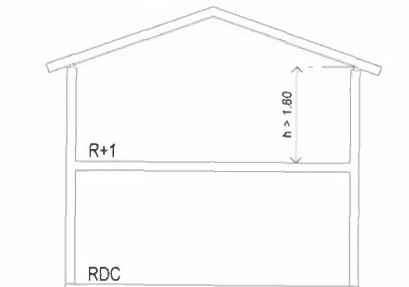
Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).



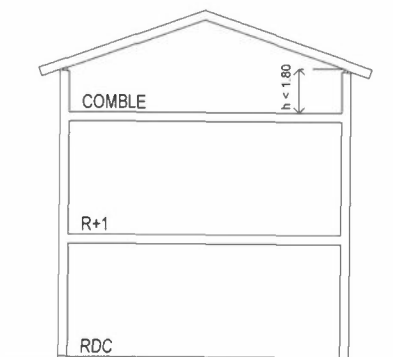
<sup>6</sup> La surface à prendre en compte pour une place de stationnement y compris l'aire de manœuvre est d'environ 25 m<sup>2</sup>.



R + COMBLE



R+1



R+1 + COMBLE

#### **CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uhn**

Zone résidentielle existante et excentrée.

##### **ARTICLE Uhn 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions qui ne sont pas liées à l'habitat et activités complémentaires à l'habitat.

Les activités agricoles et forestières

Les activités artisanales et industrielles

Les entrepôts.

Les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la salubrité ou le voisinage de l'habitat.

Les affouillements et les exhaussements de sols au sens du code de l'urbanisme, non nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone.

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

Sans objet.

##### **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.

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.

En dehors des panneaux d'agglomération, les nouveaux accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits sur les RD810/824/17/12.

##### **ARTICLE Uhn 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 conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau collectif projeté dès qu'il aura été réalisé.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

###### **Electricité - Téléphone-Communications électroniques :**

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**

En dehors de l'agglomération, les constructions devront respecter par rapport à l'axe des routes départementales un recul minimum de:

- 35 m (RD12)
- 25 m (RD17)

Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement<sup>1</sup> existant ou à créer des autres voies de circulation.

Des implantations autres, entre 0 et 35m sont possibles :

- pour poursuivre des alignements de façades existants ;
- dans le cas d'une opération d'aménagement<sup>2</sup>, sur proposition d'une composition d'ensemble mais seulement en ce qui concerne les limites créées à l'intérieur du périmètre de l'opération.
- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;
- pour les piscines non couvertes.

##### **ARTICLE Uhn 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES<sup>3</sup>**

- Toute construction doit être implantée :

- soit sur limite séparative en tout point du bâtiment : auquel cas la hauteur maximale est limitée à 2,5 mètres, la longueur de la construction sur limite ne pouvant excéder 6 mètres (hors avants-toits).

- soit à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Cette distance est calculée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative (exception faite des saillies traditionnelles, débords de toits, éléments architecturaux...).

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 ci-dessus, sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

- Toutefois des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :

- pour poursuivre des alignements de façades existants,

- dans le cas d'une opération d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble.

- dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.

- pour les piscines non couvertes à l'exclusion de tout bâtiment d'accompagnement (locaux techniques, vestiaires, pool house etc..).

- Les annexes d'une hauteur maximale de 2,5 m, si elles ne sont pas sur limite, devront être implantées à un retrait, qui ne peut être inférieur à 1,5 m.
- 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 au point le plus proche de la limite séparative jouxtant un espace boisé doit être de 12 mètres minimum.

**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 sol<sup>4</sup> des constructions ne peut excéder 25 % de la surface du terrain.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

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 cet article, sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

**ARTICLE Uhn 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur<sup>5</sup> des constructions est limitée à R+1.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

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

D'une manière générale, tout nouveau projet de construction à insérer dans du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine, mais nécessite que les projets justifient les dispositions prises pour assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent.

Les couleurs d'enduits, 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.

Clôtures :

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

**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.

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

<sup>2</sup> Une opération d'aménagement constitue un ensemble coordonné d'actions d'aménagement, organisé autour d'études et de réalisation de travaux et d'équipements en vue de la construction ou de la rénovation de bâtiments de toute nature, afin d'assurer une insertion ou continuité urbaine au sein de l'environnement dans lequel elle est projetée.

<sup>3</sup> Par limite séparative s'entend toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

<sup>4</sup> L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie 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 non couverte lorsque qu'elle ne dépasse pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- 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 (non couverte).

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

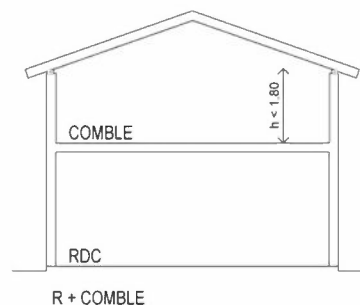
<sup>5</sup> La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.

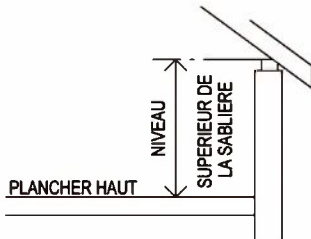
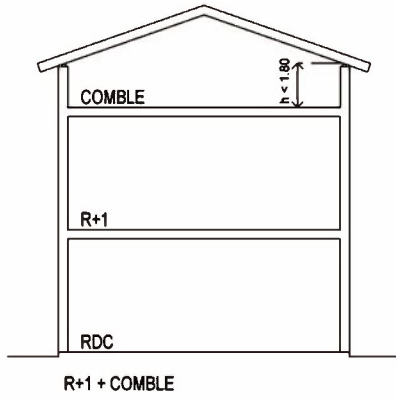
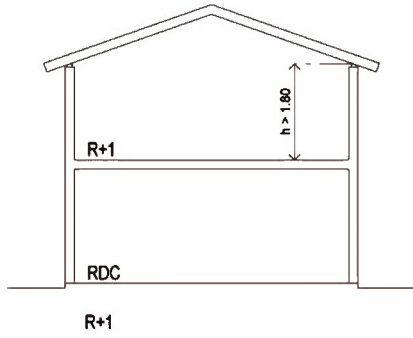
Pour les combles :

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 1,80m.

Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).





## **CHAPITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Us**

Zone à caractère principal d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif<sup>1</sup>.

### **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.
- Les habitations autres que celles visées à l'article Us2.

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

Les bureaux et entrepôts sont autorisés à condition d'être nécessaires au fonctionnement des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone.

Seuls les travaux d'adaptation et d'extension des locaux d'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements dont elles dépendent et qui sont déjà existants à la date d'approbation du PLU sont admis à condition qu'ils ne dépassent pas 40 m<sup>2</sup> de la surface de plancher supplémentaires et que le volume du bâtiment d'habitation soit intégré à celui existant.

### **ARTICLE Us 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.

### **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 réseau d'assainissement existant  
L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

#### **Electricité - Téléphone-Communications électroniques:**

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**

En dehors de l'agglomération, les constructions devront respecter par rapport à l'axe des routes suivantes un recul minimum de:

- 35 m (RD12)
- 100 m (A63/RN10)

Toute construction doit respecter un recul de 5m par rapport à l'alignement<sup>2</sup>.

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

- pour poursuivre des alignements de façades existants,
- dans le cas d'une opération d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble.
- dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.

### **ARTICLE Us 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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 tout point situé à une distance (d) de plus de 3 mètres de la limite séparative doit l'être au minimum à une hauteur minimale égale à H/2 ( $d \geq H/2$ ).

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :

- pour poursuivre des alignements de bâtiments existants.
- dans le cas d'une opération d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

~~Pour les unités foncières situées aux abords de la zone d'aléa incendie de forêt matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:~~

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

### **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 une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'implante.

## **ARTICLE Us 12 - STATIONNEMENT**

Sans objet.

## **ARTICLE Us 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 Us 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

<sup>1</sup> 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 lieux de culte;
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains;
- Les parcs, jardins, espaces verts publics.

<sup>2</sup> L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

<sup>3</sup> Une opération d'aménagement constitue un ensemble coordonné d'actions d'aménagement, organisé autour d'études et de réalisation de travaux et d'équipements en vue de la construction ou de la rénovation de bâtiments de toute nature, afin d'assurer une insertion ou continuité urbaine au sein de l'environnement dans lequel elle est projetée.

<sup>4</sup> Par limite séparative s'entend toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.



## **CHAPITRE VI- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue**

Zone à caractère principal d'activités artisanales, commerciales et de services ou industrielles.

Elle comprend un sous-secteur Uea pour lesquels des règles instaurées visent à orienter vers des différences de densités et de formes urbaines.

### **ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions, installations ou travaux de toute nature n'ayant pas un lien direct avec l'artisanat, l'industrie, le commerce ou le service.

Les habitations.

Les ouvrages techniques s'ils ne sont pas nécessaires aux services publics, nonobstant les règles édictées par le présent règlement.

Les affouillements et les exhaussements de sols au sens du code de l'urbanisme, non nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone.

Les décharges au sens du code de l'urbanisme

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

Sans objet.

### **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.

Les accès doivent être suffisamment dimensionnés au regard des constructions projetées. 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.

L'instauration, en dehors des panneaux d'agglomération, de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction sur les RD 810, RD824 et RD17 est interdit.

### **ARTICLE Ue 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 projeté dès qu'il aura été réalisé.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

#### **Electricité - Téléphone-Communications électroniques :**

Tous 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**

Les constructions devront respecter les reculs minimums portés au plan de zonage.

Si aucune information n'est portée sur ledit plan de zonage, les constructions devront respecter les reculs suivants:

- 35m par rapport à l'axe des RD810/RD17:

- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies de desserte; pour ces autres voies, des implantations autres seront possibles entre 0 et 5 mètres :

- pour poursuivre des alignements de façades existants,
- dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.
- dans le cas d'une opération d'aménagement sur proposition d'une composition d'ensemble.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

### **ARTICLE Ue 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 3 mètres.

Cette distance est calculée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative (exception faite de saillies traditionnelles, débords de toits, éléments architecturaux...).

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :

- pour poursuivre des alignements de bâtiments existants.
- dans le cas d'une opération d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

Pour les unités foncières situées aux abords de la zone d'aléa incendie de forêt matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:

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

### **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**

En secteur Uea, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45% de la surface du terrain.

#### **ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions est limitée à 15 m.

En secteur Uea, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

Des dépassements mineurs de la règle de la hauteur pourront être acceptés afin de répondre à l'amélioration des performances énergétiques et environnementales des bâtiments ou répondre à des critères de qualité en matière de réseaux de communications électroniques.

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

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction.

L'architecture devra être composée de volumes simples et assurer une unité de l'ensemble bâti (toitures, murs, couleurs et matériaux).

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas dans le secteur Uea, zone dans laquelle les constructions sont déjà réalisées, hormis dans le cas de reconstruction de bâtiment.

##### Façades:

Le dispositif de traitement architectural sur les façades longeant l'axe autoroutier devra contribuer à la qualité de la vitrine autoroutière. Ces façades pourront présenter des débords latéraux de façon à dissimuler d'éventuelles zones de stockage, livraisons, services,

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, carreau de plâtre, ..) ne peuvent rester apparents. Ils doivent être recouverts d'enduits lisses ou talochés.

Les bétons utilisés en façade extérieure peuvent rester bruts de décoffrage lorsqu'elle a fait l'objet d'une étude de traitement et que la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

De même, peuvent être laissés à l'état brut tous les éléments de façade moulés en béton architectonique.

##### Couleurs des matériaux

La palette des couleurs des bardages, des menuiseries, volets, grilles et tout autre revêtement extérieur ne doit pas excéder trois teintes.

##### Toitures:

Les toitures doivent s'harmoniser avec la construction et avec le paysage urbain environnant.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures en pente sont autorisées à condition que:

- les couvertures soient réalisées de façon à être dissimulées en vue horizontale par un acrotère périphérique;
- ou qu'elles présentent les mêmes aspects de qualité de matériaux et de structure en harmonie avec les façades (toitures courbes, architecturées,..)
- ou qu'elles soient le fruit d'un parti d'aménagement de Haute Qualité Environnementale (solaire, plantations, ...).

##### Clôtures:

Elles seront autorisées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité des circulations routières.

Il sera privilégié dans la mesure du possible une perception ouverte sur les parcelles depuis les espaces publics (voies, réserve verte,...).

En conséquence, le traitement des clôtures ou limites séparatives pourra se faire:

- par l'usage de fossés plantés;
- ou par des grillages d'une hauteur maximale de 1m50 pour les installations courantes et de 2,00m pour les installations classées : en bordure de voies, ces grillages devront être préférentiellement de type rigide à maille rectangulaire et de couleur grise ou verte.
- ou par des haies arbustives et arborées

Les clôtures sur l'alignement des voies doivent favoriser une "transparence" sur l'environnement boisé et présenter une unité d'aspect. Elles doivent, par leurs dessins et leurs dimensions, s'harmoniser aux hauteurs et aux caractères des clôtures avoisinantes.

Il est possible de trouver une partie de la clôture en matériaux opaques - en harmonie avec le bâtiment principal et avec les clôtures environnantes - afin d'intégrer les locaux techniques et ouvrages annexes.

Cette partie opaque sera associée à l'entrée sur la parcelle et ne pourra dépasser 4 m de longueur en façade sur voie, li ne pourra être accepté des dispositions différentes à ces règles que pour des raisons de sécurité reconnues particulières au programme de l'opération.

##### Locaux techniques et ouvrages annexes :

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés au bâti principal ou dans le mobilier d'entrée de la parcelle .
- Les locaux techniques devront être, sauf impossibilité technique, intégrés à la construction ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les constructions voisines, la structure végétale existante, et les plantations à créer.

##### Aires de dépôt et de stockage :

Les aires de dépôt et de stockage extérieur devront être occultées à la vue, Pour cela, elles seront:

- disposées et aménagées de façon à être intégrées à la volumétrie du bâtiment principal et à son aspect général par des éléments bâtis brise-vue;
- ou bien elles feront l'objet d'enclos maçonnés ou paysagés spécifique;
- ou bien elles seront disposées à l'arrière des bâtiments.

##### Collecte et tri des déchets extérieurs :

Il devra être prévu dans les opérations d'aménagement:

- des réserves d'emprise d'au moins 50m2 pour l'implantation de points tri (5 matériaux) en bordure des voies principales.
- une intégration paysagère des containers de collecte des déchets.

##### Enseignes et dispositifs lumineux:

- Les enseignes devront exclusivement se rapporter à l'activité exercée sur le lot intéressé. Seules seront autorisées les enseignes s'intégrant harmonieusement au volume et aux façades des bâtiments sans débordement du volume du bâtiment.

- L'implantation de panneaux publicitaires est interdite.

##### Silos:

Les silos éventuels devront être traités avec une architecture d'accroche au sol analogue aux bâtiments existants, Leurs éléments émergents en hauteur devront être traités avec une architecture utilisant un vocabulaire de matériaux contemporains (inox, claustras, brise-vues) en évitant dans tous les cas de laisser des silos en ciment brut apparent.

#### **ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT**

Sans objet.

**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.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas dans le secteur Uea, zone dans laquelle les constructions sont déjà réalisées, hormis dans le cas de reconstruction de bâtiment.

L'imperméabilisation des sols sera limitée à 75%.

Les espaces verts en pleine terre devront représenter au moins 15% de la superficie du terrain

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

Les parcs et les aires de stationnement de véhicules seront plantés à raison d'1 arbre pour 4 places de parking.

**ARTICLE Ue 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

<sup>1</sup> Par limite séparative s'entend toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

<sup>2</sup> 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.

## **CHAPITRE VII- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Utk**

Zone à caractère touristique dédiée aux campings et caravanage sur des terrains d'accueil et à l'accueil de Parc Résidentiel de Loisirs (PRL).

### **ARTICLE Utk 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne soient pas liés à l'exploitation d'un terrain de camping ou de caravanage ou d'un Parc Résidentiel de Loisirs et incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage.

### **ARTICLE Utk 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 le bon fonctionnement des établissements dont elles dépendent sont admis à condition qu'ils ne dépassent pas 35 m<sup>2</sup> de la surface de plancher.

### **ARTICLE Utk 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.

### **ARTICLE Utk 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 réseau d'assainissement existant

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

#### **Electricité - Téléphone-Communications électroniques:**

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

### **ARTICLE Utk 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

### **ARTICLE Utk 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 5 mètres (avant-toits exclus):

Des implantations autres, entre 0 et 5m sont possibles :

- pour poursuivre des alignements de façades existants ;

- dans le cas d'une opération d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble mais seulement en ce qui concerne les limites créées à l'intérieur du périmètre de l'opération.
- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;
- pour les piscines non couvertes.

### **ARTICLE Utk 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée 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 4 mètres.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :

- pour poursuivre des alignements de bâtiments existants.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

### **ARTICLE Utk 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

### **ARTICLE Utk 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions destinées aux bureaux d'accueil et de services est limitée à R+1.

La hauteur des constructions destinée à l'hébergement est limitée à rez de chaussée, excepté pour les constructions intégrant le logement destiné à l'hébergement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement des établissements dont elles dépendent: dans ces conditions, la hauteur du bâtiment peut comporter un étage

### **ARTICLE Utk 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 une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'implante.

### **ARTICLE Utk 12 - STATIONNEMENT**

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

- pour les constructions et installations, destinées à l'hébergement: une place par chambre (ou emplacement).
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, deux places minimum de stationnements à partir de 50m<sup>2</sup> de la surface de plancher construits.

Dans le cas d'impossibilité de création de places de stationnement, le pétitionnaire doit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, comme prévu par l'article L.151.33 du code de l'urbanisme.

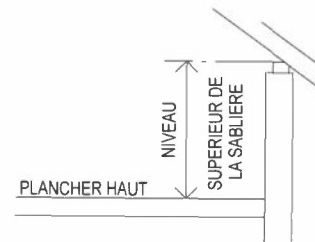
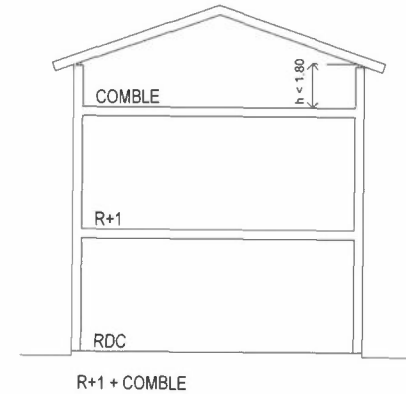
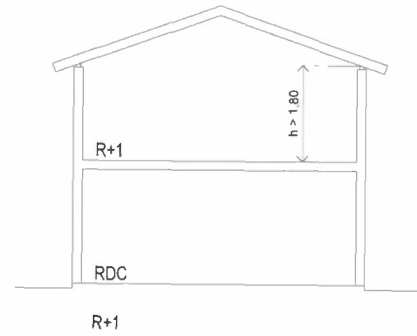
**ARTICLE Utk 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

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 Utk 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet



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

<sup>2</sup> Une opération d'aménagement constitue un ensemble coordonné d'actions d'aménagement, organisé autour d'études et de réalisation de travaux et d'équipements en vue de la construction ou de la rénovation de bâtiments de toute nature, afin d'assurer une insertion ou continuité urbaine au sein de l'environnement dans lequel elle est projetée.

<sup>3</sup> Par limite séparative s'entend toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

<sup>4</sup> 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 avant tout remaniement, ouvrages techniques et cheminées exclus.

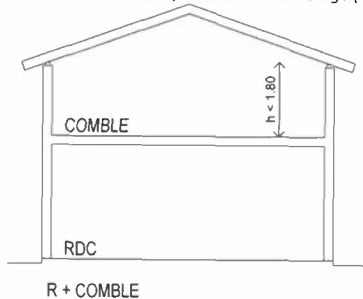
Pour les combles :

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 1,80m.

Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).

<sup>5</sup> La surface à prendre en compte pour une place de stationnement y compris l'aire de manœuvre est d'environ 25 m<sup>2</sup>.



## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (ZONES AU)

### CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUh

Zone à caractère principal d'habitat, de services ou d'activités complémentaires à l'habitat, équipée ou non, réservée pour une urbanisation à court ou moyen terme.

Elle comprend un sous-secteur AUhb

#### ARTICLE AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions qui ne sont pas liées à l'habitat, aux services publics ou d'intérêt collectif, aux commerces, bureaux et à l'hébergement hôtelier.

Les constructions ou installations qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage.

Les activités agricoles et forestières.

Les activités artisanales et industrielles

Les entrepôts.

Les affouillements et les exhaussements de sols au sens du code de l'urbanisme, non nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone.

Les décharges et les dépôts 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'usager sont admises à condition qu' :

- elles soient intégrées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de la zone.

La réalisation par tranches étant autorisée.

- elles respectent les indications de desserte et principes cohérents d'urbanisation figurant sur les orientations particulières d'aménagement.

En secteur AUh1 et AUh3, ces mêmes constructions ou installations sont admises à condition qu' :

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

Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement de PLU, au titre de l'article L.151.41 du code de l'urbanisme comme "secteurs de mixité sociale", un pourcentage minimum de 20% de logements sociaux (financés par des prêts aidés par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS

ou dispositif équivalent à venir) doit être créés sur le total de logements prévu par projet.

#### 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.

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.

Les accès devront être compatibles avec les indications de desserte figurant sur les orientations particulières d'aménagement.

#### 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.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

##### Electricité - Téléphone-Communications électroniques :

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

En dehors des panneaux d'agglomération, les constructions devront respecter par rapport à l'axe des routes départementales un recul minimum de :

- 75 m (RD824)
- 50m (RD8124)

Pour les autres voies, le recul minimal des constructions sera de 5 mètres (saillies traditionnelles exclues) par rapport à l'alignement existant ou à créer.

Toute construction doit avoir une façade parallèle à une des limites et de préférence à la voie la desservant.

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

- dans le cas d'une opération d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble.

- pour les piscines non couvertes à l'exclusion de tout bâtiment d'accompagnement (locaux techniques, vestiaires, pool house etc.).

L'implantation des bâtiments publics n'est pas règlementée dans le présent article.

#### **ARTICLE AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée :

- soit sur limite séparative, auquel cas la hauteur maximale est limitée à 3,5 mètres, la longueur de construction sur limite ne pouvant excéder 6 mètres (hors avants-toits).

- soit à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Cette distance est calculée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative (exception faite de saillies traditionnelles, débords de toits, éléments architecturaux...).

Toutefois des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres:

- les piscines non couvertes.
- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur.
- dans le cas d'une opération d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble.

#### **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**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions à caractère de service public.

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 cet article, sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

#### **ARTICLE AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des bâtiments est limitée à R+1+C

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.

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

D'une manière générale, tout nouveau projet de construction à insérer dans du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine, mais nécessite que les projets justifient les dispositions prises pour assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent.

Les couleurs d'enduits, 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, avants-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.

#### **ARTICLE AUh 12 - STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques toute construction doit prévoir l'aménagement d'un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de la surface 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,
- notamment pour les constructions recevant du public, une place pour 5 spectateurs.

Dans le cas d'impossibilité de création de places de stationnement, le pétitionnaire doit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement comme prévu par l'article L.151.33 du code de l'urbanisme.

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

Toute opération comportant plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction ou couvrant une superficie de plus de 1 ha doit comporter au moins 25% d'espaces communs.

La superficie totale des surfaces minéralisées affectées à la circulation (piétons, cyclistes, véhicules) et au stationnement ne pourra excéder celle des espaces verts.

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

#### **ARTICLE AUh 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

<sup>1</sup> Une opération d'aménagement constitue un ensemble coordonné d'actions d'aménagement, organisé autour d'études et de réalisation de travaux et d'équipements en vue de la construction ou de la rénovation de bâtiments de toute nature, afin d'assurer une insertion ou continuité urbaine au sein de l'environnement dans lequel elle est projetée.

<sup>2</sup> L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

<sup>3</sup> Par limite séparative s'entend toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

<sup>4</sup> L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie 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 non couverte lorsque qu'elle ne dépasse pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- 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 (non couverte).

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

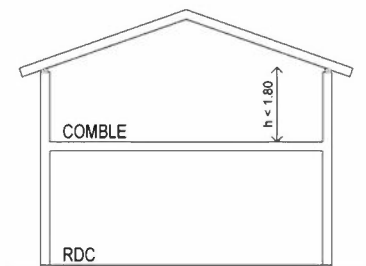
<sup>5</sup> La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.

Pour les combles :

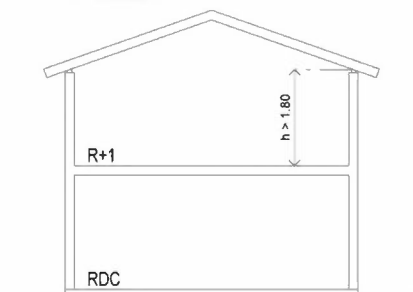
Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

- ✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m.

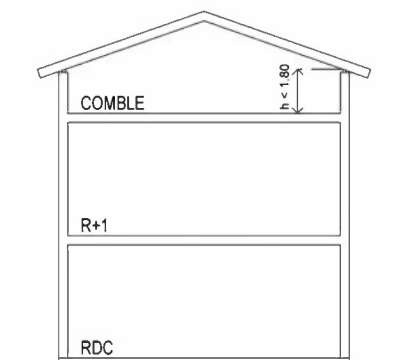
Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).



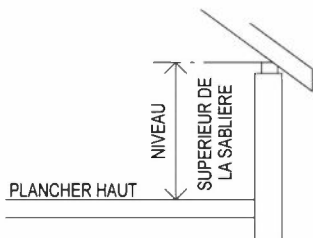
R + COMBLE



R+1



R+1 + COMBLE



<sup>6</sup> La surface à prendre en compte pour une place de stationnement y compris l'aire de manœuvre est d'environ 25 m<sup>2</sup>.



## **CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUhf**

Zone destinée à accueillir ultérieurement de l'habitat et activités complémentaires 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 sont autorisés sous réserve d'être nécessaires aux fonctionnements des réseaux publics et des justifications apportées au regard des dispositions de leur intégration dans le site.

### **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**

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

### **ARTICLE AUhf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONE A)

### CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

#### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute nouvelle construction ou installation qui n'est pas nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Toute nouvelle construction ou installation qui n'est pas nécessaire à l'exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils ne sont pas directement liés à l'activité et à l'exploitation agricole ou sylvicole

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

Les travaux d'extension ou d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151.16 du code de l'urbanisme peuvent être autorisés s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments, ou visent à se mettre aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de l'hygiène, de l'isolation phonique ou thermique ou de la sécurité.

- 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, le changement de destination, la réfection ou l'extension des bâtiments existants, à la date d'approbation de la présente révision de POS en PLU, sont admis dans les limites suivantes :

- A l'intérieur du volume existant comportant déjà un logement, la surface de plancher développée pourra être étendue à 60m<sup>2</sup> ;
- 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 existante pourront être réalisées à l'extérieur dans la limite de 40 m<sup>2</sup>.
- Le changement de destination des bâtiments traditionnels existants en habitation ou hébergement hôtelier, 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 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 m<sup>2</sup> de la 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 à la date d'approbation du PLU, dans les limites suivantes :

- à l'intérieur du volume existant comportant déjà un logement, la surface de plancher développée 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 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, sous réserve de ne pas créer d'habitation supplémentaire.

#### ARTICLE A 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 des besoins de l'activité. 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.

En dehors des panneaux d'agglomération, les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits sur les RD810 et RD12.

Sur la RD17, des accès individuels pourront être autorisés sous réserve des conditions de sécurité.

Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

#### ARTICLE A 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.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

##### Electricité - Téléphone- Communications électroniques :

Néant.

#### ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

En dehors des panneaux d'agglomération, les constructions devront respecter par rapport à l'axe des routes départementales un recul minimum de:

- 75 m (RD810)
- 35 m (RD12 et RD17 catégorie 2)
- 25 (RD17 catégorie 3)

Toute construction doit être implantée à 10 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer des autres voies de circulation.

Des implantations autres, entre 0 et 10m sont possibles :

- pour poursuivre des alignements de façades existants ;
- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;
- pour les piscines non couvertes.
- pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE A 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.

Des implantations autres, entre 0 et 5 mètres, sont possibles :

- pour poursuivre des alignements de façades existants ;
- 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.

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 nouvelle construction au point le plus proche de la limite séparative jouxtant un espace boisé doit être de 12 mètres minimum.

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 cet article, sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

#### **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**

L'emprise au sol est limitée à 20% de la surface 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, les règles édictées à cet article, sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est limitée à R+1 pour les constructions à usage d'habitation.

Elle est limitée par ailleurs à 12 mètres pour les bâtiments agricoles dans le cadre de la mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables.

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

D'une manière générale, tout nouveau projet de construction à insérer dans du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine, mais nécessite que les projets justifient les dispositions prises pour assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent.

Les couleurs d'enduits, 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.

Tous travaux exécutés sur un bâtiment identifiés au titre du L.151.16 doivent employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et au caractère de l'immeuble (voir recommandations en annexe du règlement), en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale, Notamment :

*Façades - Toitures :*

La composition architecturale des façades vues depuis l'espace public est à respecter.

Les éléments originaux (avant-toits et menuiserie, corniches..., décoration de toiture, finition traditionnelle) sont à conserver ou à refaire à l'identique.

*Colorations :*

Les couleurs d'enduits, 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.

*Clôtures :*

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

#### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

Sans objet.

#### **ARTICLE A 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 A 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

<sup>1</sup> 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 transports (ferroviaire, bus...) et de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...)
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains;
- Les parcs, jardins, espaces verts publics.

<sup>2</sup> L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

<sup>3</sup> L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie 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 non couverte lorsque qu'elle ne dépasse pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- 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 (non couverte).

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

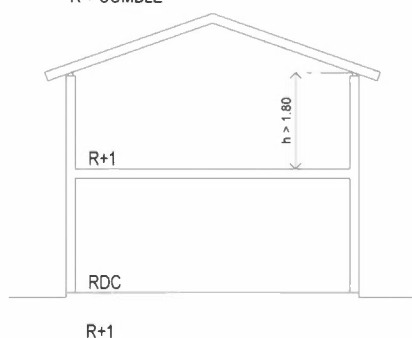
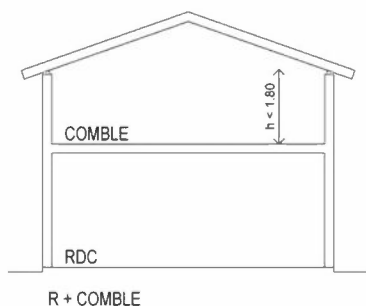
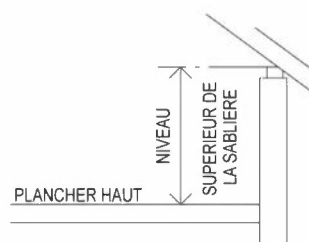
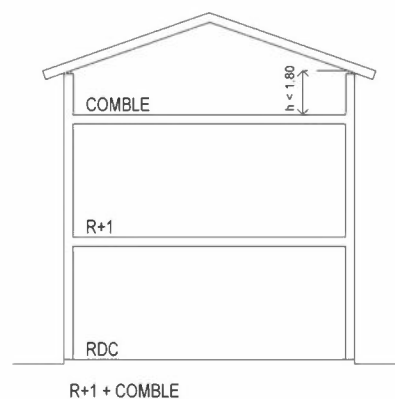
<sup>4</sup> La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.

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 1,80m.

Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).



## **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ah**

La zone Ah couvre les secteurs agricoles de taille et de capacité d'accueil limitées destinés à l'habitat.

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

Les constructions autorisées dans la zone devront, s'il y a lieu, respecter les principes cohérents d'urbanisation figurant sur les orientations particulières d'aménagement et ne pas compromettre l'urbanisation d'ensemble du secteur (dans le périmètre de l'orientation) ou la rendre plus onéreuse.

### **ARTICLE Ah 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.

En dehors des panneaux d'agglomération, les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits sur la RD12.

Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

Les accès devront être compatibles avec les indications de desserte figurant, sur les orientations particulières d'aménagement.

### **ARTICLE Ah 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.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

#### **Electricité - Téléphone :**

Néant.

### **ARTICLE Ah 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

### **ARTICLE Ah 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En dehors de l'agglomération, les constructions devront respecter par rapport à l'axe des routes départementales un recul minimum de:

- 35 m (RD12)

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

- 5 mètres

Des implantations autres, entre 0 et 5m sont possibles :

- pour poursuivre des alignements de façades existants ;
- dans le cas d'une opération d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble mais seulement en ce qui concerne les limites créées à l'intérieur du périmètre de l'opération.
- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;
- pour les piscines non couvertes.

**ARTICLE Ah 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 3 mètres.

Des implantations autres, entre 0 et 5 mètres, sont possibles :

- pour poursuivre des alignements de façades existants ;
- 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 Ah 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE Ah 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol est limitée à 20% de la surface du terrain.

**ARTICLE Ah 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est limitée à R+1.

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

D'une manière générale, tout nouveau projet de construction à insérer dans du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine, mais nécessite que les projets justifient les dispositions prises pour assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent.

Les couleurs d'enduits, 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.

**ARTICLE Ah 12 - STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE Ah 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 (Cf recommandations paysagère en annexe)

**ARTICLE Ah 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

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

<sup>2</sup> Une opération d'aménagement constitue un ensemble coordonné d'actions d'aménagement, organisé autour d'études et de réalisation de travaux et d'équipements en vue de la construction ou de la rénovation de bâtiments de toute nature, afin d'assurer une insertion ou continuité urbaine au sein de l'environnement dans lequel elle est projetée.

<sup>3</sup> Par limite séparative s'entend toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

<sup>4</sup> L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie 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 non couverte lorsque qu'elle ne dépasse pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- 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 (non couverte).

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

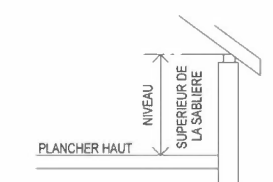
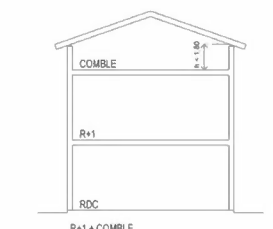
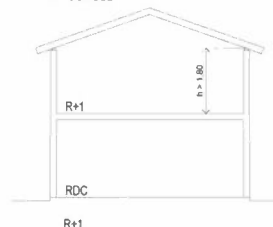
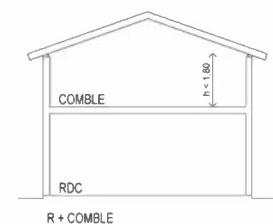
<sup>5</sup> La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.

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 1,80m.

Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).



### **CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ahx**

La zone Ahx couvre les secteurs agricoles de taille et de capacité d'accueil limitées destinés à l'évolution possible du bâti existant.

#### **ARTICLE Ahx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne sont pas visés à l'article Ahx2.

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

• 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, le changement de destination, la réfection ou l'extension des bâtiments existants, à la date d'approbation de la présente révision de POS en PLU, sont admis dans les limites suivantes :

- A l'intérieur du volume existant comportant déjà un logement, la surface de plancher pourra être étendue à 60m<sup>2</sup> ;
- 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 existante pourront être réalisées à l'extérieur dans la limite de 40 m<sup>2</sup>.
- Le changement 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 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 m<sup>2</sup> de la 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 à la date d'approbation du PLU, dans les limites suivantes :
  - o 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.
  - o lorsque l'extension n'est pas réalisable à l'intérieur du volume existant, les agrandissements seront limités à 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, sous réserve de ne pas créer d'habitation supplémentaire.

• A l'intérieur de la zone inondable matérialisée par la trame graphique sur le plan de zonage:

Sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de limiter ou réduire la vulnérabilité des biens, en respectant notamment pour tout nouvel

ouvrage les cotes altimétriques minimales de planchers définies au plan de zonage (Cf modalités de calcul en annexe du règlement) :

- La reconstruction en cas de sinistre d'un bâtiment d'habitation, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment d'origine.
- Les constructions et travaux permettant l'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans les limites suivantes:
  - o L'adaptation ou la réfection de bâtiments visant notamment à la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités, à condition que ces travaux n'aient pas pour objet la création de logement supplémentaire ;
  - o L'extension de bâtiments d'habitation dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale et définitive de 40 m<sup>2</sup> et sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire, ou, si la création des annexes non habitables n'est pas réalisable en extension des bâtiments existants, elles pourront être réalisées dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale et définitive de 40 m<sup>2</sup>.

• Les travaux d'extension ou d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151.16 du code de l'urbanisme peuvent être autorisés s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments, nonobstant ceux 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 Ahx 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.

En outre, les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdites en dehors des panneaux d'agglomération sur les RD 810/12/17.

#### **ARTICLE Ahx 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.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

##### **Electricité - Téléphone-Communications électroniques :**

Sans objet.

#### **ARTICLE Ahx 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

#### **ARTICLE Ahx 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En dehors de l'agglomération, les constructions devront respecter par rapport à l'axe des routes départementales un recul minimum de:

- 35 m (RD12)

Toute construction doit être implantée à 10 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer des autres voies de circulation.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 35 mètres :

- pour poursuivre des alignements de façades existants, dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.
- pour poursuivre des alignements de façades existants, dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants
- pour les piscines.

#### **ARTICLE Ahx 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.

Des implantations autres, entre 0 et 5 mètres, sont possibles :

- pour poursuivre des alignements de façades existants ;
- 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.

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:

- Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum du front boisé.

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

Sans objet

#### **ARTICLE Ahx 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

#### **ARTICLE Ahx 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1.

#### **ARTICLE Ahx 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

D'une manière générale, tout nouveau projet de construction à insérer dans du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture

contemporaine, mais nécessite que les projets justifient les dispositions prises pour assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent.

Les couleurs d'enduits, 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.

Tous travaux exécutés sur un bâtiment identifiés au titre du L.151.19 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,

Les éléments originaux (avant-toits et menuiserie, corniches..., décoration de toiture, finition traditionnelle) sont à conserver ou à refaire à l'identique.

#### **ARTICLE Ahx 12 - STATIONNEMENT**

Sans objet.

#### **ARTICLE Ahx 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Sans objet

#### **ARTICLE Ahx 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

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

<sup>2</sup> Par limite séparative s'entend toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

<sup>3</sup> 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.

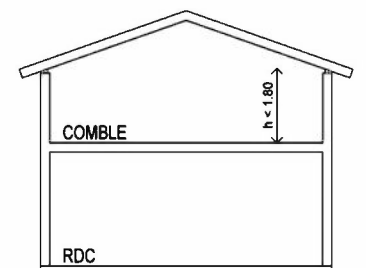
Pour les combles :

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

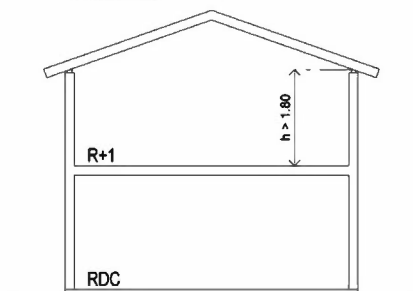
- ✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m.

Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).

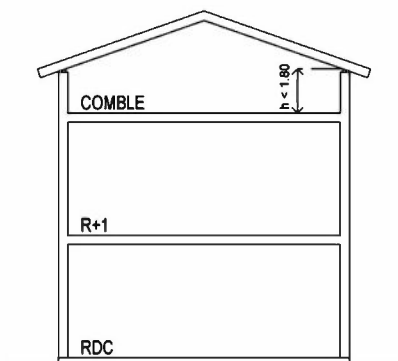




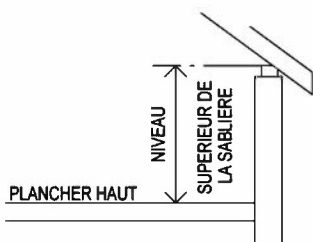
R + COMBLE



R+1



R+1 + COMBLE



## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (ZONES N)

### CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Zone naturelle et forestière équipée ou non, à protéger en raison de l'existence de la forêt et de sa 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 sont admis sous réserve de leur intégration dans le site.
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être directement liés à l'activité 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 sylvicole, à la protection de la forêt ou à la découverte pédagogique du milieu ;

#### 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 doivent être suffisamment dimensionnés au regard des besoins de l'activité projetée. 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.

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.

#### ARTICLE N 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 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.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

Electricité - Téléphone-Communications électroniques : :  
Néant.

#### ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Les constructions devront respecter par rapport à l'axe des routes départementales un recul minimum de:

- 75 m (RD810/824)
- 35 m (RD12 et RD17 catégorie 2)
- 25 (RD17 catégorie 3)

Toute construction doit être implantée à 10 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer pour les autres voies ouvertes à la circulation.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 25 mètres :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution sont admis sous réserve de leur intégration dans le site.

#### ARTICLE N 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.

Des implantations autres, entre 0 et 5 mètres, sont possibles :

- 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

Sans objet

#### ARTICLE N 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 N 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

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

Sans objet

**ARTICLE N 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

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

<sup>2</sup> *Par limite séparative s'entend toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.*

## **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nn**

La zone Nn couvre les espaces à protéger en raison de la valeur écologique des sites et/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 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.
  - ✓ les pistes cyclables.

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

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.

### **ARTICLE Nn 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Sans objet.

### **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.

Les constructions devront respecter par rapport à l'axe des routes départementales un recul minimum de:

- 75 m (RD810/824)
- 35 m (RD12 et RD17 catégorie 2°)
- 25 (RD17 catégorie 3)

Toute construction doit être implantée à 10 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer pour les autres voies ouvertes à la circulation.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 35 mètres :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution sont admis sous réserve de leur intégration dans le site.

### **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**

Sans objet

### **ARTICLE Nn 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

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

<sup>2</sup> Par limite séparative s'entend toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

### **CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nhx**

La zone Nhx couvre les secteurs naturelles de taille et de capacité d'accueil limitées destinés à l'évolution du bâti existant.

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

• 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, le changement de destination, la réfection ou l'extension des bâtiments existants, à la date d'approbation de la présente révision de POS en PLU, sont admis 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 sylvicole existante pourront être réalisées à l'extérieur dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de la surface de plancher.
  - Le changement de destination des bâtiments traditionnels existants en habitation, sous réserve qu'ils soient constitués de matériaux nobles (pierre, brique, charpente, ...), à l'exclusion de toute construction légère en planches de type hangar.
- 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 m<sup>2</sup> de la 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 à la date d'approbation du PLU, dans les limites suivantes :
  - o 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.
  - o lorsque l'extension n'est pas réalisable à l'intérieur du volume existant, les agrandissements seront limités à 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher, sous réserve de ne pas créer d'habitation supplémentaire.

• A l'intérieur de la zone inondable matérialisée par la trame graphique sur le plan de zonage:

Sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de limiter ou réduire la vulnérabilité des biens, en respectant notamment pour tout nouvel

ouvrage les cotes altimétriques minimales de planchers définies au plan de zonage (Cf modalités de calcul en annexe du règlement) :

- La reconstruction en cas de sinistre d'un bâtiment d'habitation, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment d'origine.
- Les constructions et travaux permettant l'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans les limites suivantes :
  - o L'adaptation ou la réfection de bâtiments visant notamment à la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités, à condition que ces travaux n'aient pas pour objet la création de logement supplémentaire ;
  - o L'extension de bâtiments d'habitation dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale et définitive de 40 m<sup>2</sup> et sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire, ou, si la création des annexes non habitables n'est pas réalisable en extension des bâtiments existants, elles pourront être réalisées dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale et définitive de 40 m<sup>2</sup>.

• Les travaux d'extension ou d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151.19 du code de l'urbanisme peuvent être autorisés s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments, nonobstant ceux 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 Nhx 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.

En outre, les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits en dehors des panneaux d'agglomération sur la RD810, 824, 12 et 17.

#### **ARTICLE Nhx 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.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

##### **Electricité - Téléphone-Communications électroniques :**

Sans objet.

#### **ARTICLE Nhx 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

#### **ARTICLE Nhx 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En dehors de l'agglomération, les constructions devront respecter par rapport à l'axe des routes départementales un recul minimum de:

- 75m (RD810)
- 35 m (RD12 et RD17 catégorie 2)
- 25 (RD17 catégorie 3)

Toute construction doit être implantée à 10 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer des autres voies de circulation.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 10 mètres :

- pour poursuivre des alignements de façades existants, dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants

#### **ARTICLE Nhx 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 3 mètres.

Des implantations autres, entre 0 et 3 mètres, sont possibles :

- pour poursuivre des alignements de façades existants ;
- 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.

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:

- Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum du front boisé.

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

Sans objet

#### **ARTICLE Nhx 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

#### **ARTICLE Nhx 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1.

#### **ARTICLE Nhx 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

D'une manière générale, tout nouveau projet de construction à insérer dans du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine, mais nécessite que les projets justifient les dispositions

prises pour assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent.

Les couleurs d'enduits, 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.

Tous travaux exécutés sur un bâtiment identifiés au titre du L.151.19 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,

Les éléments originaux (avant-toits et menuiserie, corniches..., décoration de toiture, finition traditionnelle) sont à conserver ou à refaire à l'identique.

#### **ARTICLE Nhx 12 - STATIONNEMENT**

Sans objet.

#### **ARTICLE Nhx 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Sans objet

#### **ARTICLE Nhx 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

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

<sup>2</sup> Par limite séparative s'entend toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

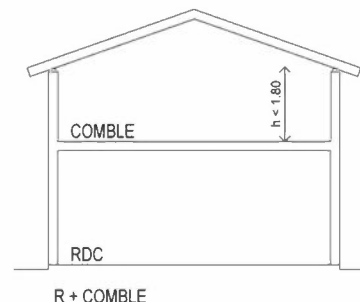
<sup>3</sup> La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.

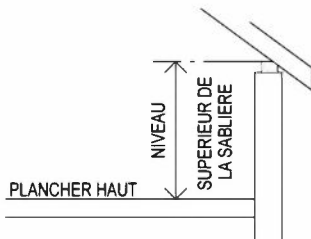
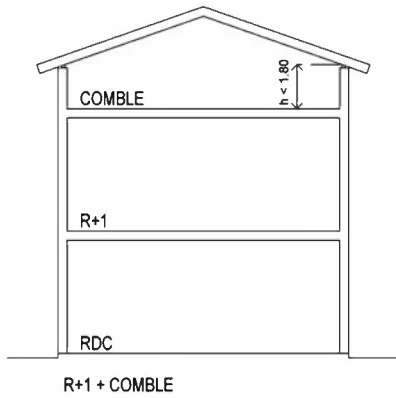
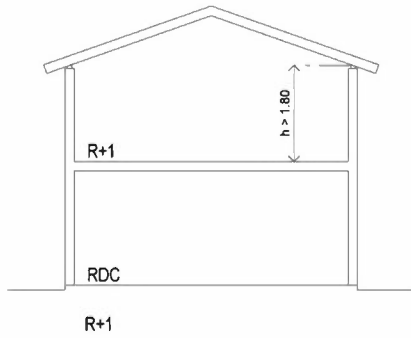
Pour les combles :

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 1,80m.

Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).





#### **CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ne**

La zone Ne couvre les secteurs naturelles de taille et de capacité d'accueil limitées destinés à l'évolution des activités artisanales et commerciales.

#### **ARTICLE Ne 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions, installations ou travaux de toute nature n'ayant pas un lien direct avec l'artisanat ou le commerce.

Les habitations autres que celles visées à l'article Ne2

Les activités industrielles, agricoles et forestières.

Les ouvrages techniques s'ils ne sont pas nécessaires aux services publics, nonobstant les règles édictées par le présent règlement.

Les affouillements et les exhaussements de sols au sens du code de l'urbanisme, non nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone.

Les décharges au sens du code de l'urbanisme

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

Les travaux d'adaptation et d'extension des locaux d'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements dont elles dépendent et qui sont déjà existants à la date d'approbation du PLU sont admis à condition qu'ils ne dépassent pas 40 m<sup>2</sup> de la surface de plancher supplémentaires et que le volume du bâtiment d'habitation soit intégré à celui lié à l'activité.

#### **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.

Les accès 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.

#### **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.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

##### **Electricité - Téléphone-Communications électroniques : : Sans objet.**

#### **ARTICLE Ne 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

#### **ARTICLE Ne 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer des autres voies de circulation.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 5 mètres :

- pour poursuivre des alignements de façades existants, dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants

#### **ARTICLE Ne 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.

Des implantations autres, entre 0 et 3 mètres, sont possibles :

- pour poursuivre des alignements de façades existants ;
- 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 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**

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1.

#### **ARTICLE Ne 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**



D'une manière générale, tout nouveau projet de construction à insérer dans du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine, mais nécessite que les projets justifient les dispositions prises pour assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent.

Les couleurs d'enduits, 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.

**ARTICLE Ne 12 - STATIONNEMENT**

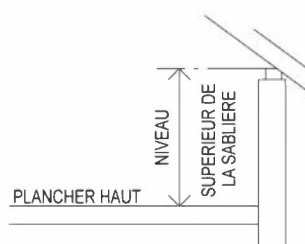
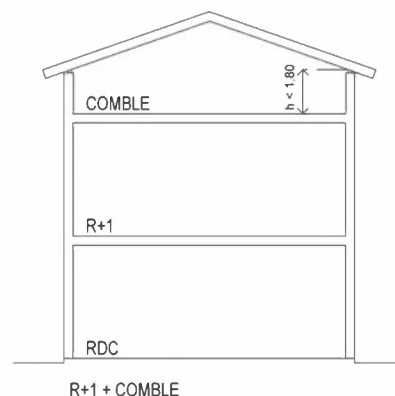
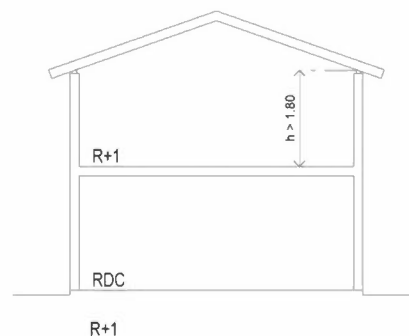
Sans objet.

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

Sans objet

**ARTICLE Ne 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet..



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

<sup>2</sup> Par limite séparative s'entend toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

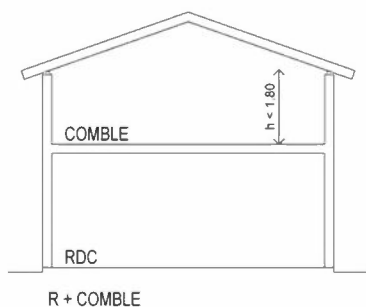
<sup>3</sup> La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.

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 1,80m.

Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).



## **CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nca**

La zone Nca couvre les secteurs naturels destinés à l'exploitation de carrières.

### **ARTICLE Nca 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions et installations nouvelles, ainsi que les travaux et stockage divers de quelque nature qui ne soient pas directement liés à l'exploitation d'une carrière ou d'une installation de stockage de déchets..

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

Sans objet

### **ARTICLE Nca 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 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.

### **ARTICLE Nca 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Eau potable:**

Toute construction ou installation à usage de locaux d'habitation doit être raccordé 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.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

#### **Electricité - Téléphone-Communications électroniques :**

Sans objet.

### **ARTICLE Nca 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

### **ARTICLE Nca 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée à 50 mètres par rapport à l'axe de la RD824.

### **ARTICLE Nca 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 3 mètres

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

Sans objet

### **ARTICLE Nca 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

### **ARTICLE Nca 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

### **ARTICLE Nca 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 Nca 12 - STATIONNEMENT**

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

### **ARTICLE Nca 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 Nca 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

<sup>1</sup> Par limite séparative s'entend toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

## Annexe modalités de calcul d'une cote de référence

### EXEMPLE DE CALCUL D'UNE COTE DE REFERENCE

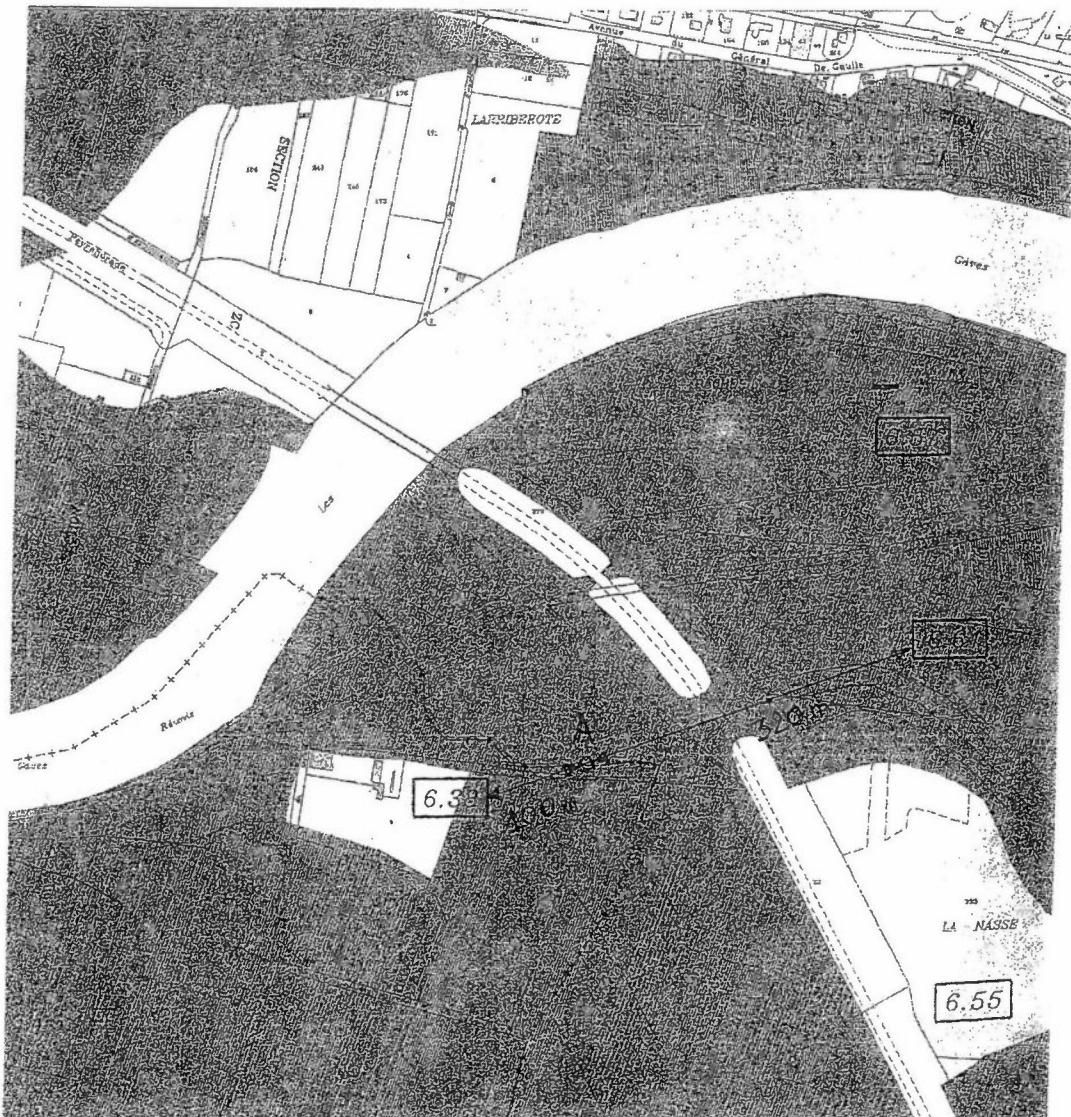
SC03  
ECHELLE 1/5 000  
SC03

#### 1°/ - Calcul du niveau au point A : interpolation

Cote de référence au Point A :  $6,38 + \frac{6,61 - 6,38}{420} \times 100 = 6,44 \text{ m NGF}$

2°/ - La hauteur par rapport au terrain naturel s'obtient en faisant la différence avec la cote du terrain naturel :

- soit lue sur un plan coté et validé par un professionnel,
- soit nivelée par un géomètre.





## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. *Note explicative*

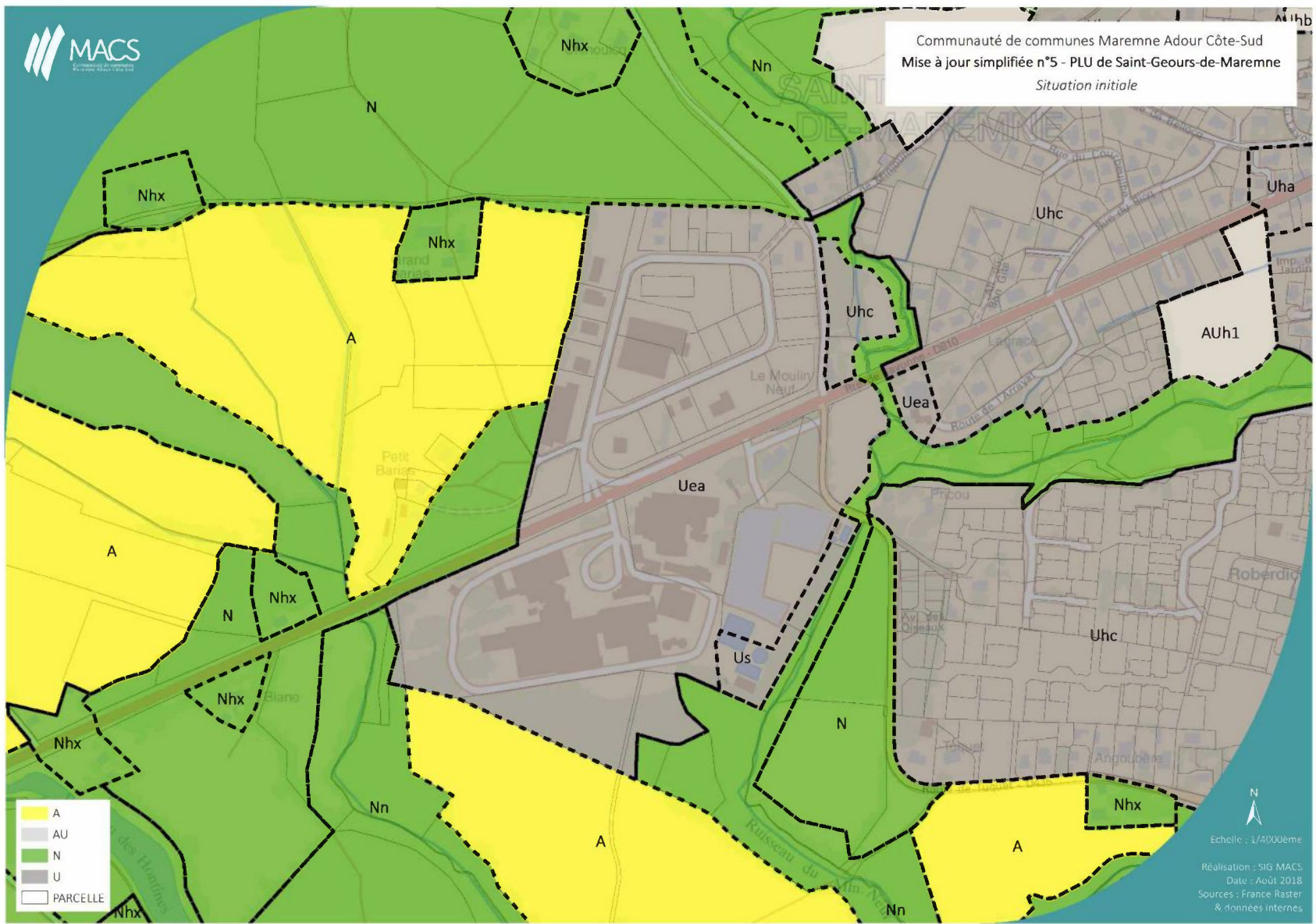
2. *Règlement littéral*

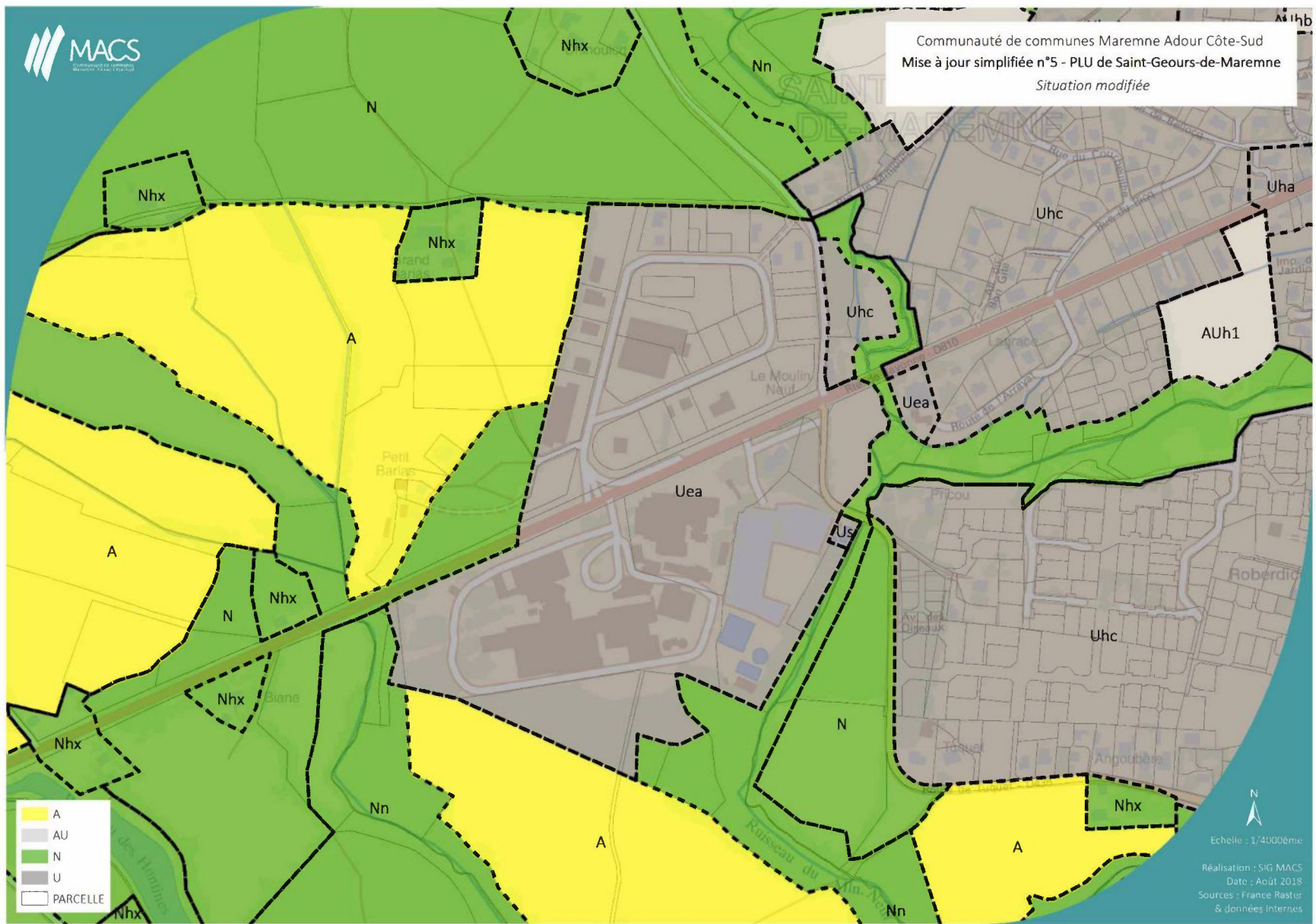
**3. Document graphique**

4. Arrêté prescrivant la procédure

5. *Délibération fixant les modalités de mise à disposition du public*

**Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil communautaire en date du 28 septembre 2018**





Plan Local d'Urbanisme de Saint Geours de Maremne – Modification simplifiée n°5

DEPARTEMENT DES LANDES

COMMUNE DE SAINT GEOURS DE MAREMNE



## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. *Note explicative*

2. *Règlement littéral*

3. *Document graphique*

**4. Arrêté prescrivant la procédure**

5. *Délibération fixant les modalités de mise à disposition du public*

Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil communautaire en date du 28 septembre 2018



Arrêté n° 20180507A12

Envoyé en préfecture le 11/05/2018

Reçu en préfecture le 11/05/2018



ID : 040-24400086-20180507-20180507A12-AR

## EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS DU PRÉSIDENT

### OBJET : PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE

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 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 les statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral n° 2017-1076 en date du 22 décembre 2017 ;

VU le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal de Saint-Geours-de-Maremne en date du 27 décembre 2012 ;

VU la modification simplifiée n° 1 du PLU de Saint-Geours-de-Maremne approuvée par délibération du conseil municipal en date du 21 novembre 2013 ;

VU la modification simplifiée n° 2 du PLU de Saint-Geours-de-Maremne approuvée par délibération du conseil municipal en date du 13 mars 2014 ;

Vu la modification simplifiée n° 3 du PLU de Saint-Geours-de-Maremne approuvée par délibération du conseil communautaire en date du 27 septembre 2016 ;

Vu la modification simplifiée n° 4 du PLU de Saint-Geours-de-Maremne approuvée par délibération du conseil communautaire en date du 22 mars 2018 ;

VU l'arrêté du président en date du 27 octobre 2017 portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Jean-François Monet, vice-président en charge de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire ;

CONSIDÉRANT que le projet de modification simplifiée est justifié par la nécessité d'étendre la zone Uea sur la zone Us, afin de permettre l'extension du parking existant et de rectifier une erreur matérielle concernant le périmètre de la zone Us et le règlement de la zone Utk ;

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 :

### Article 1



Envoyé en préfecture le 11/05/2018

Reçu en préfecture le 11/05/2018

de la commune de Saint-Geours-

ID : 040-264000886-20180507-20180507A13-AR



Une procédure de modification simplifiée n° 5 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Geours-de-Maremne est engagée, en vue de permettre la réalisation des objectifs suivants :

- étendre la zone Uea à caractère principal d'activités ;
- réduire la zone Us à caractère d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- compléter l'article 1<sup>er</sup> de la zone Utk concernant les occupations et utilisations du sol interdites.

#### **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 publiques 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 de la commune, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques 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**

À 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 le Directeur général des services sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté qui sera transmis à Monsieur 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 de Pau 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 7 mai 2018,

Le président,  
Par déléguation,  
Le vice-président,

Jean-François MONET



DEPARTEMENT DES LANDES

COMMUNE DE SAINT GEOURS DE MAREMNE



## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. *Note explicative*
2. *Règlement littéral*
3. *Document graphique*
4. *Arrêté prescrivant la procédure*

### **5. 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 septembre 2018

---



**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MARENNE ADOUR CÔTE-SUD**  
**SÉANCE DU 16 MAI 2018 À 18 HEURES 30**  
**SALLE LADISLAS DE HOYOS DU PÔLE CULINAIRE DE MACS À SEIGNOSSE**

Nombre de conseillers :  
en exercice : 54  
présents : 33  
absents représentés : 17  
absents : 4

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE**  
**SÉANCE DU 16 mai 2018**

L'an deux mille dix-huit, le seize du mois de mai à 18 heures 30, le conseil communautaire de la Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud dûment convoqué le 7 mai 2018, s'est réuni en session ordinaire, à la salle « Ladislas de Hoyos » du pôle culinaire de MACS à Seignosse sous la présidence de Monsieur Pierre FROUSTEY.

**Présents :**

Mesdames et Messieurs Pierre FROUSTEY, Frédérique CHARPENEL, Jean-Claude DAU(LOUÈDE, Patrick LACLÉDÈRE, Jean-Claude SAUBION, Alain LAVIELLE, Jean-François MONET, Patrick BENOÏST, Benoît DARETS, Arnaud PINATEL, Aline MARCHAND, Francis BETBEDER, Lionel CAMBLANNE, Delphine BART, Christine BENOÏT, Jacqueline BENOÏT-DELBAST, Nelly BÉTAILLE, Pascal BRIFFAUD, Nicole CHUSSEAU, Eric COUREAU, Fabrice DATCHARRY, Sylvie DE ARTECHE, Nathalie DECDUX, Jean-Luc DELPUECH, Christine JALRY-CHAMALBIDE, Francis LAPÉBIE, Michel LAUSSU, Marie-Thérèse LIBIER, Isabelle MAINPIN, Stéphanie MORA-DAUGAREIL, Michel PENNE, Kelly PERON, Françoise TROCCARD.

**Absents représentés :**

M. Didier SARCIAT est suppléé par M. Jean-Michel YVORA, M. Hervé BOUYRIE est suppléé par M. Bernard MORESMAU, M. Xavier GAUDIO a donné pouvoir à M. Lionel CAMBLANNE, M. Pascal CANTAU a donné pouvoir à Mme Sylvie DE ARTECHE, M. Alain CAUNÈGRE a donné pouvoir à M. Michel LAUSSU, Mme Catherine COLL a donné pouvoir à M. Pascal BRIFFAUD, Mme Cécile CROCHET a donné pouvoir à M. Arnaud PINATEL, Mme Anne-Marie DAUGA a donné pouvoir à Mme Nicole CHUSSEAU, M. Michel DESTENAVE a donné pouvoir à Mme Isabelle MAINPIN, M. Louis GALDOS a donné pouvoir à M. Patrick LACLÉDÈRE, Mme Christine GAYON a donné pouvoir à M. Benoît DARETS, Mme Valérie GELEDAN a donné pouvoir à M. Fabrice DATCHARRY, M. Éric KERROUCHE a donné pouvoir à M. Pierre FROUSTEY, Mme Patricia MARS-JOLIBERT a donné pouvoir à M. Michel PENNE, M. Jérôme PETITJEAN a donné pouvoir à M. Jean-Luc DELPUECH, Christine TOULAN ARRONDEAU a donné pouvoir à Mme Nelly BÉTAILLE, M. Jean-Louis VILLENAVE a donné pouvoir à Mme Frédérique CHARPENEL.

**Absents :** Monsieur Henri ARBEILLE, Mesdames Nathalie CASTETS, Chantal JOURAVLEFF, Corine LAFITTE.

**Secrétaire de séance :** Madame Françoise TROCCARD.

**OBJET : AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE COMMUNAUTAIRE - PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE SAINT-GEOURS-DE-MAREMNE - MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 5 - 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 de Saint-Geours-de-Maremne le 27 décembre 2012 a révélé la nécessité d'étendre la zone Uea sur la zone Us, afin de permettre l'extension du parking existant et de rectifier une erreur matérielle concernant le périmètre de la zone Us et le règlement de la zone Utk.

La modification d'un plan local d'urbanisme peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLU, 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 de ceux 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 public :

- mise à disposition du projet de modification simplifiée n° 5 de la commune de Saint-Geours-de-Maremne en mairie aux jours et heures d'ouverture au public habituels,
- mise à disposition d'un cahier d'observations en mairie aux jours et heures d'ouverture au public habituels.

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

*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 de Saint-Geours-de-Maremne en date du 27 décembre 2012 approuvant le plan local d'urbanisme ;*

*VU la modification simplifiée n° 1 du PLU de la commune de Saint-Geours-de-Maremne approuvée par délibération du conseil municipal en date du 21 novembre 2013 ;*

*VU la modification simplifiée n° 2 du PLU de la commune de Saint-Geours-de-Maremne approuvée par délibération du conseil municipal en date du 13 mars 2014 ;*

*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 les statuts de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud, tels qu'annexés à l'arrêté préfectoral n° 2017-1076 en date du 22 décembre 2017 ;*

*VU la modification simplifiée n° 3 du PLU de la commune de Saint-Geours-de-Maremne approuvée par délibération du conseil communautaire en date du 27 septembre 2016 ;*

*VU la modification simplifiée n° 4 du PLU de de Saint-Geours-de-Maremne approuvée par délibération du conseil communautaire en date du 22 mars 2018 ;*

*VU l'arrêté de Monsieur le Président en date du 7 mai 2018 prescrivant la modification simplifiée n° 5 du PLU de la commune de de Saint-Geours-de-Maremne ;*

*CONSIDÉRANT que, la procédure n'intéressant que la commune de Saint-Geours-de-Maremne, la mise à disposition peut être organisée sur le territoire uniquement de cette dernière ;*

décide, après en avoir délibéré, et à l'unanimité :

- 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° 5 de la commune de Saint-Geours-de-Maremne en mairie aux jours et heures d'ouverture au public habituels, ainsi que la mise à disposition d'un cahier d'observations en mairie aux jours et heures d'ouverture au public habituels,
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer toute pièce ou document se rapportant à la présente.

Communauté de communes Marenne Adour Côte-Sud  
Séance du 16 mai 2018  
Délibération n° 20180516004C

Envoyé en préfecture le 22/05/2018  
Reçu en préfecture le 23/05/2018



La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Pau à compter de sa publication ou de son affichage et de sa transmission au représentant de l'État dans le département.

ID : 049-244000005-20180516-20180516004C-DE

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus  
Pour extrait certifié conforme  
À Saint-Vincent de Tyrosse, le 17 mai 2018

Le président,  
  
Pierre Froustey

