



Plan Local d'Urbanisme De SAUBION

Modification Simplifiée N°5

1 Note explicative	p.2
2 Règlement littéral	p.11
3 Règlement graphique	p.48
4 Arrêté prescrivant la procédure	p.50
5 Délibération fixant les modalités de mise à disposition du public	p.52

*Vu pour être annexé à la délibération n° 20181206D05
du conseil communautaire en date du 06/12/18*



Pierre FROUSTEY

SOMMAIRE

1. Présentation.....	4
2. Modification du règlement de la zone Ue	6
3. Modification du document graphique de la zone Nhx - rectification erreur matérielle	7
4. Justification du recours à la procédure de modification.....	8

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 21 août 2012, il a fait l'objet de 3 modifications simplifiées en date des 12 février et 9 avril 2013 et 28 avril 2014 approuvées en conseil municipal et d'une 4ème modification simplifiée en date du 28 juin 2016 approuvée en conseil communautaire..

Il s'agit de la cinquième modification simplifiée.

Monsieur le Président a exposé au conseil communautaire la nécessité de modifier le règlement Ue de la zone d'activité économique du Plach et d'en profiter pour rectifier une erreur matérielle du document graphique dans la zone Nhx.

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 1er 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 Ue

2.1 Contexte de la modification simplifiée

La cinquième modification simplifiée du PLU permet de modifier l'article 2 de la zone Ue afin de ne pas pénaliser les entreprises qui ont besoin de prévoir une présence de personnes nécessaires pour assurer la direction ou le gardiennage.

2.2 Règlement actuel à modifier :

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

« Seuls les travaux d'adaptation et d'extension des locaux d'habitation existant à la date d'approbation du PLU sont admis dans la limite d'une augmentation maximale de 50% de surface de plancher. »

La phrase suivante ci-dessous sera rajoutée et remplacera la précédente :

« Les habitations sont admises à condition de correspondre à des locaux d'habitation de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements dont elles dépendent dans la limite de 100 m² de surface de plancher. »

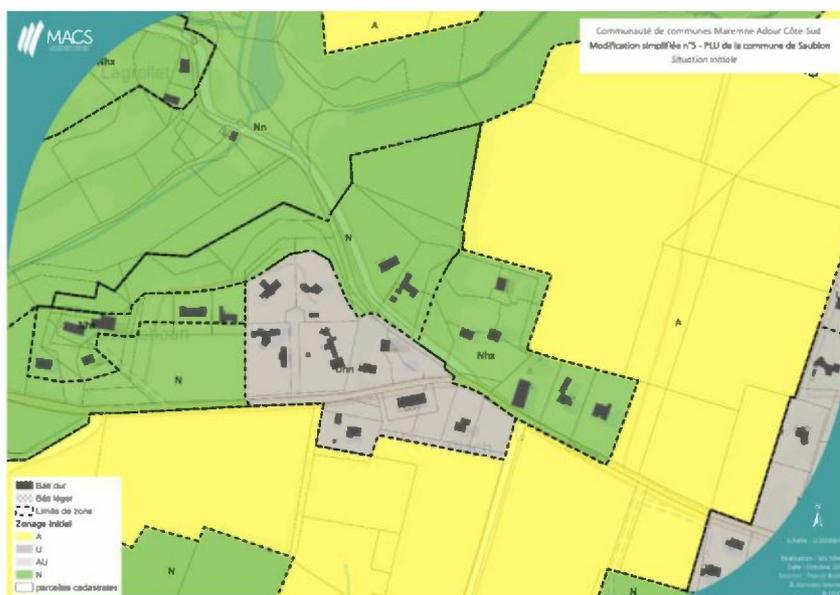
3 Modification du document graphique de la zone Nhx - rectification erreur matérielle

3.1 Contexte de la modification simplifiée

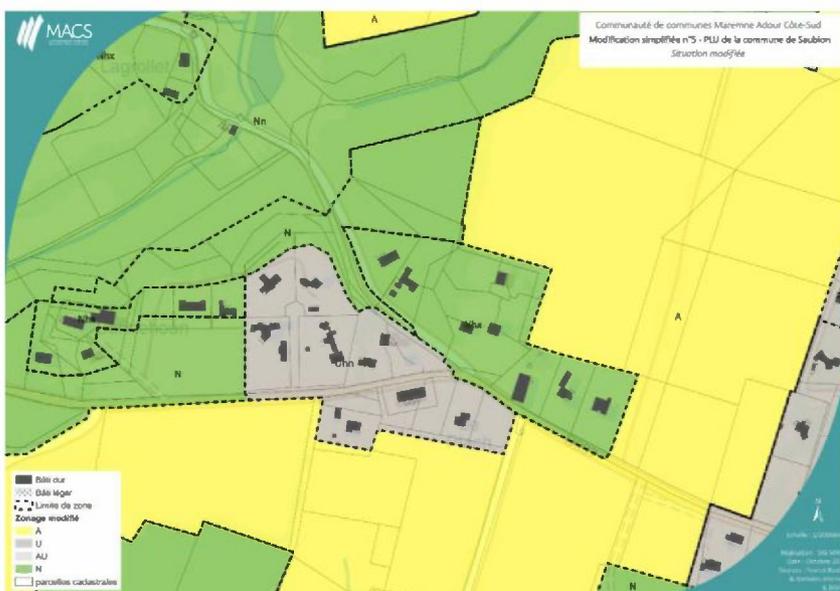
Il s'agit de rectifier une erreur matérielle présente sur le document graphique qui n'englobe pas du bâti existant.

a. Document graphique à modifier :

Avant modification



Après modification



Le secteur Nhx est représenté dans la cartographie ci-dessus. Le document graphique du PLU sera donc modifié en conséquence.

4. Justification du recours à la procédure de modification

A. Procédure PLU

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

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

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

Cela n'est pas le cas, aucune des orientations du PADD n'est remise en cause par le présent projet. Il s'agit simplement d'adapter le règlement et le document graphique dans le respect des objectifs du PADD.

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; **Cela n'est pas le cas, non plus.**

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. **Cela n'est pas le cas non plus.**

La procédure de modification est donc la procédure adéquate.

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

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

C'est le cas.

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

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

Cela n'est pas le cas.

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

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

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

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

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

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

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

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

Conclusion :

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

B. Justification de la non soumission à évaluation environnementale

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

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

Rappels du Code de l'Urbanisme :

Dispositions communes

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

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

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

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

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision ;

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

La commune de Saubion ne comprend pas de site Natura 2000. Il paraît donc évident que la modification envisagée ne permet pas de travaux susceptibles d'affecter un site Natura 2000.

C. L'établissement du dossier et les étapes de la procédure

C1) Les données préalables

Le présent rapport de présentation de la procédure de modification a pour objectifs de présenter la procédure engagée et d'exposer les motifs urbanistiques et environnementaux de sa réalisation.

C2) Le contenu du dossier

Le dossier de modification est composé du rapport de présentation, avec les modifications ponctuelles du règlement et du document graphique.

Les autres pièces du PLU restent inchangées.

C3) Les étapes de la procédure

L'arrêté initiant la procédure a été pris le 13 septembre 2018 par le Président de la Communauté de Communes Maremne Adour Côte Sud :

- Conformément aux dispositions de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée du PLU sera notifié aux personnes associées mentionnées à l'article L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.
- Le projet de modification simplifiée du PLU, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Les modalités de cette mise à disposition sont précisées par délibération du conseil communautaire de MACS.

Les modalités de mise à disposition au public ont été définies par délibération du conseil communautaire, le 28 septembre 2018 :

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

Le présent dossier est mis à disposition du public du 24 octobre 2018 au 24 novembre 2018 inclus.



Plan Local d'Urbanisme De SAUBION

Modification Simplifiée N°5

- | | | |
|---|---|-------------|
| 1 | Note explicative | p.2 |
| 2 | Règlement littéral | p.11 |
| 3 | Règlement graphique | p.48 |
| 4 | Arrêté prescrivant la procédure | p.50 |
| 5 | Délibération fixant les modalités de mise à disposition du public | p.52 |

*Vu pour être annexé à la délibération n°
du conseil communautaire en date du*

Le Président

Pierre FROUSTEY

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)	2
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh	2
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uhn	5
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Us	8
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Utk	10
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue	12
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (ZONES AU)	15
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUh	15
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUhf	18
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUet	19
CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe	21
CHAPITRE VI: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUtkf	24
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (ZONE A)	25
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	25
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ahx	28
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (ZONES N)	31
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	31
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nn	33
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh	35
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nhx	38
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Net	41

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh

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

Elle comprend un sous-secteur:

- Uh_a, dans lequel la mise en place d'un système d'assainissement autonome est permise

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

Sans objet.

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

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

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

ARTICLE Uh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

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

Assainissement :

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

En secteur Uh_a, 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 Uh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

S'il n'est pas desservi par l'assainissement collectif, chaque terrain devant supporter une nouvelle construction nécessitant la mise en oeuvre d'un assainissement autonome aura une superficie minimale de 1500 m².

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

Lorsque les dispositions inscrites au document graphique dérogent aux dispositions du présent article, elles prévalent.

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

Toute construction doit respecter un recul de 5m par rapport à l'alignement.

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 5 mètres :

- pour poursuivre des alignements de façades existants,
- dans le cas d'une opération d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble (par dérogation au 3^{ème} alinéa).
- 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..).

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

Toute construction, à l'exception des bâtiments publics, 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 construction sur limite ne pouvant excéder 6 mètres.
- 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 (hors piscine non couverte) au point le plus proche de la limite séparative jouxtant un espace boisé doit être de 3 mètres minimum.

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

Sans objet.

ARTICLE Uh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol⁴ des constructions ne peut excéder 40 % 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 Uh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à R+1+C
Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.

ARTICLE Uh 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 Uh 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 à usage d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60 m² 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;
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, ou verser une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics, comme prévu par l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Uh 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 Uh 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,25.
Cette règle ne s'applique ni aux constructions à caractère de service public, ni à la transformation des surfaces bâties existantes à la date d'approbation du PLU.

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

2 Une opération d'aménagement constitue un ensemble coordonné d'actions d'aménagement, organisé d'études, d'acquisitions foncières 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.

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

4 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.

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

Pour les combles :

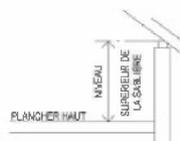
Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 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).

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

(routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.



CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uhn

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

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 accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits sur les RD112 et RD133.

En outre, en dehors des panneaux d'agglomération, sur la RD337, le regroupement d'accès pour desservir de nouvelles constructions devra être systématiquement recherché.

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

S'il n'est pas desservi par l'assainissement collectif, chaque terrain devant supporter une nouvelle construction nécessitant la mise en

oeuvre d'un assainissement autonome aura une superficie minimale de 1500 m².

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 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:

35 m (RD112)

25 m (RD133)

15 m (RD337)

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, entre 0 et 25m 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 Uhn 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction, à l'exception des bâtiments publics, 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 construction sur limite ne pouvant excéder 6 mètres- 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...).

- 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 (hors piscine non couverte) 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 sol⁴ 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 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

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.

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

2 Une opération d'aménagement constitue un ensemble coordonné d'actions d'aménagement, organisé d'études, d'acquisitions foncières 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.

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

4 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).

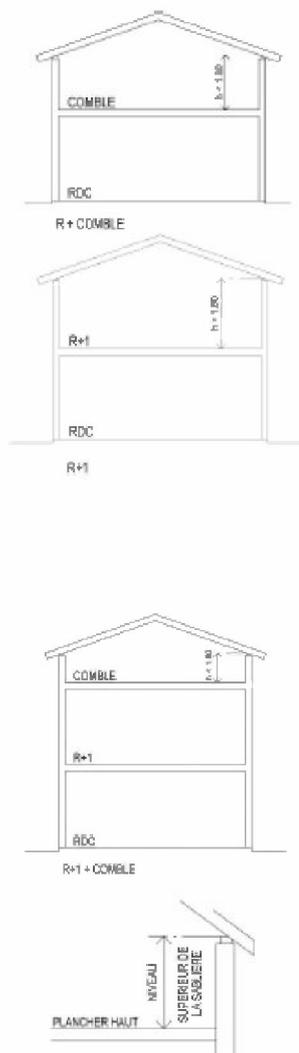
Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

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

Pour les combles :

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

✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 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 Us

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

ARTICLE Us 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

les habitations.

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.

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

Toute construction doit respecter un recul de 5m par rapport à l'alignement².

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'aménagement³, 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 SEPARATIVES⁴

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.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :

- pour poursuivre des alignements de bâtiments existants.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'alaéa ou au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisées par les trames graphiques sur le plan de zonage: La distance comptée horizontalement en tout point d'une 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

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

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

pour les constructions d'intérêt collectif recevant du public, une place pour 5 spectateurs.

Pour les autres destinations de constructions, la réalisation d'un parc de stationnement doit permettre l'évolution satisfaisante des véhicules au sein de la zone répondant aux conditions de sécurité et de confort, notamment en ce qui concerne les livraisons et l'exploitation des installations techniques.

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

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

- Les locaux affectés aux services publics.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...)
- Les crèches et haltes garderies.
- Les établissements scolaires.
- Les établissements de santé et de soins.
- Les établissements d'action sociale;
- Les établissements culturels et les salles de spectacles.
- Les établissements sportifs à caractère non commercial;
- Les 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.

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

3 Une opération d'aménagement constitue un ensemble coordonné d'actions d'aménagement, organisé d'études, d'acquisitions foncières 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.

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

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

CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Utk

Zone à caractère touristique dédiée aux campings et caravanage sur des terrains d'accueil.

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 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 m² de surface de plancher. Pour les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé matérialisée par la trame graphique sur le plan de zonage:

Toute opération d'aménagement devra maintenir un espace de 6 mètres minimum de large avec la limite séparative jouxtant un espace boisé; cet espace devra rester en permanence accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie.

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 respecter un recul de 15m par rapport à l'axe de la RD337.

Toutefois des implantations autres sont possibles entre 0 et 15 mètres :

- pour poursuivre des alignements de façades existants,
- dans le cas d'une opération d'aménagement¹, sur proposition d'une composition d'ensemble.
- dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.

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

Toute construction doit être implantée à une distance égale ou 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 4 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 unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa ou au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisées par les trames graphiques sur le plan de zonage: La distance comptée horizontalement en tout point d'une construction (hors piscine non couverte) au point le plus proche de la limite séparative jouxtant un espace boisé doit être de 12 mètres minimum.

ARTICLE 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, exceptée 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 stationnement⁴ 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 50m² de 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, ou verser une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics, comme prévu par le 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.

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

Toute opération d'aménagement devra maintenir un espace de 6 mètres minimum de large avec la limite séparative jouxtant un espace boisé; cet espace devra rester en permanence accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie.

1 Une opération d'aménagement constitue un ensemble coordonné d'actions d'aménagement, organisé d'études, d'acquisitions foncières 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.

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

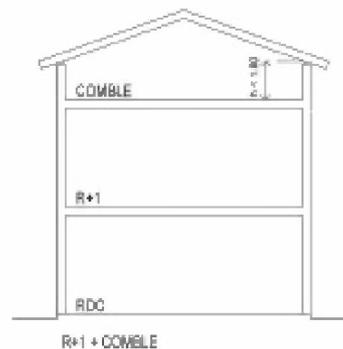
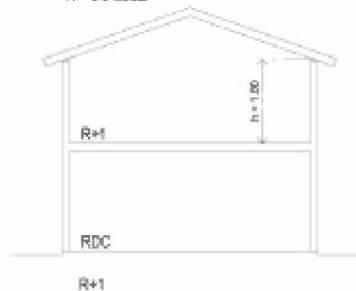
3 La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel avant tout remaniement, ouvrages techniques et cheminées exclus
Pour les combles :

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).

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



CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

Zone à caractère principal d'activités économiques.

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 ou le commerce.

Les habitations et changements de destination et autres que ceux visés à l'article Ue2.

L'hébergement hôtelier.

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

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

Les habitations sont admises à condition de correspondre à des locaux d'habitation de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements dont elles dépendent dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

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

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

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.

L'instauration, en dehors des panneaux d'agglomération, de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction sur la RD 337 est autorisée sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera néanmoins systématiquement recherché.

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 :

Les eaux usées des bâtiments doivent comporter un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur. 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

S'il n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, toute construction générant des eaux usées domestiques doit être implantée sur un terrain ayant une superficie minimale de 1500m².

ARTICLE Ue 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:

□ 15 m (RD337)

Par rapport aux autres voies, toute construction doit être implantée à 10 mètres minimum (débords de toits, saillies traditionnelles exclues...) en retrait de l'alignement₁ existant ou à créer..

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 15 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 Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES₂

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...).

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 Ue 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 Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % 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 Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur₄ totale des constructions est limitée à 9 m.

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

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.

Constructions:

Volume : Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et être plus larges que hautes.

Coloration : Les installations doivent être de couleur neutre, blanc cassé, sable, vert mat ou bois sombre. Les bardages de tons vifs sont interdits, toutefois l'utilisation de tons vifs en petite quantité peut être autorisée (enseigne, encadrement léger ...).

Clôtures :

Toute clôture donnant sur une voie publique seront soit en matériaux transparents doublés de plantations arborées et arbustives, soit en matériaux plein, avec implantation de végétaux arborés et arbustifs devant celle-ci, côté espace public.

ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT

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

▪ pour les constructions à usage de bureaux, de commerces ou d'activités industrielles ou artisanales, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de surface de plancher de construction,

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, ou verser une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics, comme prévu par le code de l'urbanisme.

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

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

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

3 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.

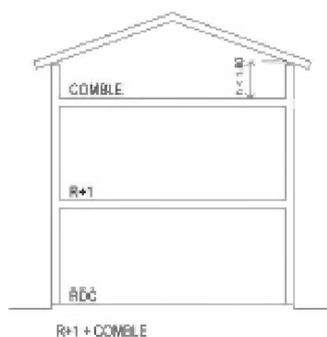
4 La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.

Pour les combles :

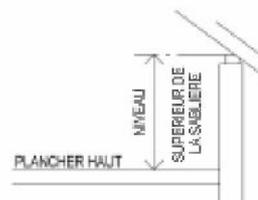
Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 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).

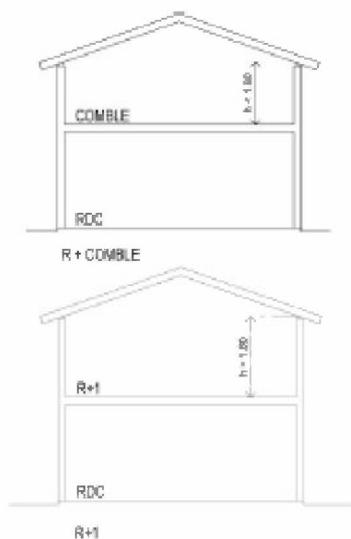


R+1 + COMBLE



PLANCHER HAUT

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



R + COMBLE

R+1

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 secteur AUha qui diffère par les conditions particulières imposées.

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 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'utilisateur 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 AUha, 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.

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

Toute opération d'aménagement devra maintenir un espace de 6 mètres minimum de large avec la limite séparative jouxtant un espace boisé; cet espace devra rester en permanence accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie.

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

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..).

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

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.
- 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.
Pour les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisée par la trame graphique sur le plan de zonage:
La distance comptée horizontalement en tout point d'une construction (hors piscine non couverte) avant-toits exclus au point le plus proche de la limite séparative jouxtant un espace boisé doit être de 12 mètres minimum.

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

Sans objet.

ARTICLE AUh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol⁴ 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.
Ces règles ne s'appliquent 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, 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 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 stationnement⁵ 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 m² 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 % 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, ou verser une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics, comme prévu par l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

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

Toute opération comportant plus de 1000 m² de surface de plancher 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.
Pour les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé matérialisée par la trame graphique sur le plan de zonage:
Toute opération d'aménagement devra maintenir un espace de 6 mètres minimum de large avec la limite séparative jouxtant un espace boisé; cet espace devra rester en permanence accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE AUh 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,2.
Cette règle ne s'applique pas aux constructions à caractère de service public.

1 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.

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

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

4 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.

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

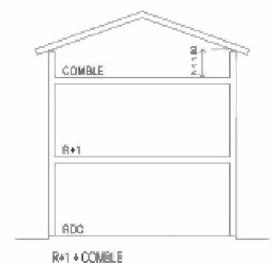
Pour les combles :

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

✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 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).

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



CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUhf

Zone à vocation urbaine fermée à l'urbanisation.

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

ARTICLE AUhf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Les ouvrages techniques sont autorisés sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement des réseaux publics et des justifications apportées au regard des dispositions de leur intégration dans le site.

Les travaux d'adaptation et de réfection sur le bâti existant à la date d'approbation du PLU dans les limites du volume bâti d'origine.

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 10 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer des voies de circulation.

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

Toute construction doit être implantée à 3 mètres des limites séparatives.

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.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUet

Zone dédiée à l'hébergement hôtelier de loisirs, équipée ou non, réservée pour une urbanisation à court ou moyen terme.

ARTICLE AUet1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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 activités industrielles et artisanales.

Les activités agricoles et forestières.

Les entrepôts.

Les commerces.

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 AUet2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ou installations à caractère d'hébergement touristique et occupations complémentaires ainsi que celles nécessaires à l'habitation 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.

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

Toute opération d'aménagement devra maintenir un espace de 6 mètres minimum de large avec la limite séparative jouxtant un espace boisé; cet espace devra rester en permanence accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE AUet 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 AUet 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 :

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE AUet 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Toute construction doit être implantée à 15 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer des voies de circulation. Toutefois des implantations autres sont possibles entre 0 et 15 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..).

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

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.

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.

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

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

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

Sans objet

ARTICLE AUet 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol₃ est limitée à 5% de la surface des terrains.

ARTICLE AUet 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions destinées à l'habitat est limitée R+1.

La hauteur des constructions destinées à l'hébergement hôtelier est limité à 5 m;

La hauteur des constructions destinées aux bâtiments annexes à l'hébergement touristique est limité à 9 mètres.

ARTICLE AUet 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 AUet 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

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

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager, planté d'arbres d'essences locales.

L'ensemble des dispositions visées ci-dessus devront être compatibles avec les principes d'implantation sectorielle définis dans les orientations d'aménagement.

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

Toute opération d'aménagement devra maintenir un espace de 6 mètres minimum de large avec la limite séparative jouxtant un espace boisé; cet espace devra rester en permanence accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE AUet 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 5%;

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme

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

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

³ 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 2m50.
- surface de terrasse non couverte
- 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).
- surface des circulations en bois.

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

CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

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

ARTICLE AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations de toute nature qui ne présentent pas un caractère principal d'activité artisanale, commerciale ou d'intérêt collectif.
- Les habitations, à l'exception de celles visées à l'article AUe2
- L'hébergement hôtelier.
- Les exploitations agricoles et forestières.

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

- Les constructions ou installations ou structures liées aux activités artisanales, commerciales ou d'intérêt collectif sont admises à condition qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation d'ensemble de la zone ou ne la rendent pas plus onéreuse.
- Les habitations sont admises à condition de correspondre à des locaux d'habitation de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements dont elles dépendent dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

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

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

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

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

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 AUe 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 :

Les eaux usées des bâtiments doivent comporter un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur. 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 AUe 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

S'il n'est pas desservi par l'assainissement collectif, chaque terrain devant supporter une nouvelle construction nécessitant la mise en oeuvre d'un assainissement autonome aura une superficie de 1500 m².

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

Toute construction doit être implantée à 10 mètres minimum (débords de toits, saillies traditionnelles exclues...) en retrait de l'alignement¹ existant ou à créer..

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 10 mètres : dans le cas d'une opération d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble.

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

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

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.

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

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

ARTICLE AUe 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 AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol³ des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % 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 AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur⁴ totale des constructions est limitée à 9 m.

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

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.

Constructions:

Volume : Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et être plus larges que hautes.

Coloration : Les installations doivent être de couleur neutre, blanc cassé, sable, vert mat ou bois sombre. Les bardages de tons vifs sont interdits, toutefois l'utilisation de tons vifs en petite quantité peut être autorisée (enseigne, encadrement léger ...).

Clôtures :

Toute clôture donnant sur une voie publique seront soit en matériaux transparents doublés de plantations arborées et arbustives, soit en matériaux plein, avec implantation de végétaux arborés et arbustifs devant celle-ci, côté espace public.

ARTICLE AUe 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

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

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.
La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager.

ARTICLE AUe 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

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

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

³ 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.

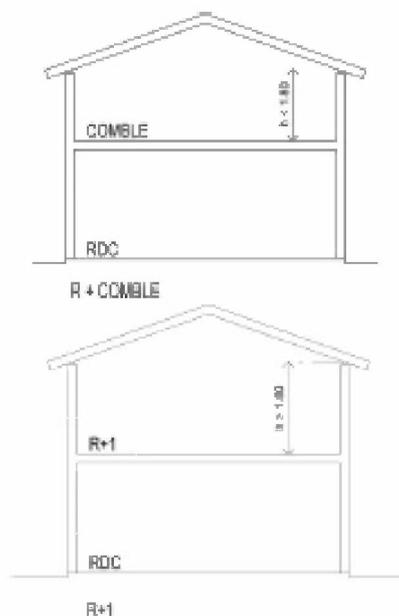
⁴ La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.

Pour les combles :

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

- ✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 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 VI: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

AUtkf

Zone à vocation touristique dédiée aux campings et caravanage sur des terrains d'accueil, fermée à l'urbanisation.

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

ARTICLE AUtkf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Les ouvrages techniques sont autorisés sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement des réseaux publics et des justifications apportées au regard des dispositions de leur intégration dans le site.

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

Sans objet

ARTICLE AUtkf 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Sans objet.

ARTICLE AUtkf 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

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

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

Toute construction doit être implantée à 3 mètres des limites séparatives.

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

Sans objet

ARTICLE AUtkf 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AUtkf 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE AUtkf 12 - STATIONNEMENT

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE AUtkf 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

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

Les constructions et travaux permettant l'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants, à la date d'approbation de la présente révision de POS en PLU, sont admis dans les limites suivantes :

- A l'intérieur du volume existant comportant déjà un logement, la surface de plancher développée hors oeuvre nette pourra être étendue à 60m² ;
- 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 m².

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

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

- La reconstruction en cas de sinistre.
- Les créations d'annexe séparée d'une habitation existante, dans la limite de 40 m² de surface de plancher, et à condition de ne pas être destinée à l'habitation (par exemple : garage, remise, local piscine, etc.).
- Les travaux permettant l'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants 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 m² de 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

En dehors des panneaux d'agglomération, les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits sur la RD112 et RD133.

En outre, en dehors des panneaux d'agglomération, sur la RD337, le regroupement d'accès pour desservir de nouvelles constructions devra être systématiquement recherché.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Sans objet.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le cas de la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel, pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimale de 1500m².

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 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:

- 25 m (RD133)
- 15 m (RD337)

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

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 sur le plan de zonage: La distance comptée horizontalement en tout point d'une construction (hors piscine non couverte) avant-toits exclus au point le plus proche de la limite séparative jouxtant un espace boisé doit être de 12 mètres minimum

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 destinée aux habitations 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 hauteur⁴ 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.

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

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

- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...)
- Les établissements sportifs à caractère non commercial;
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains;
- Les parcs, jardins, espaces verts publics.

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

³ 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.

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

Pour les combles :

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

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



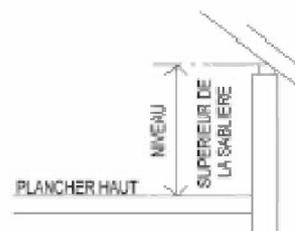
R+1



R+1 + COMBLE



R + COMBLE



CHAPITRE II - 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 l'ensemble de la construction ;
- Lorsque l'extension n'est pas réalisable à l'intérieur du volume existant, les agrandissements seront limités à 50% de la surface de plancher d'origine.;
- Quand la création des annexes non habitables n'est pas réalisable dans les bâtiments existants, celles qui ne sont pas liées à une activité agricole existante pourront être réalisées à l'extérieur dans la limite de 40 m² de surface de plancher.
- Le changement de destination des bâtiments traditionnels existants en habitation ou hébergement hôtelier, sous réserve qu'ils soient constitués de matériaux nobles (pierre, brique, charpente ...), à l'exclusion de toute construction légère en planches de type hangar.
- Les piscines à condition qu'elles ne soient pas recouverte (en dur)

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:

Les piscines à condition qu'elles ne soient pas recouverte (en dur)

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

La reconstruction en cas de sinistre.

Les créations d'annexe séparée d'une habitation existante, dans la limite de 40 m² de surface de plancher, et à condition de ne pas être destinée à l'habitation (par exemple : garage, remise, local piscine, etc.).

Les travaux permettant l'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants 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 développée 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 m² de surface de plancher, sous réserve de ne pas créer d'habitation supplémentaire.

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 dehors des panneaux d'agglomération, les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits sur la RD133.

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

- 25 m (RD133)

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 25 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 Ahx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES₂

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 (hors piscine non couverte) 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.

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

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

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

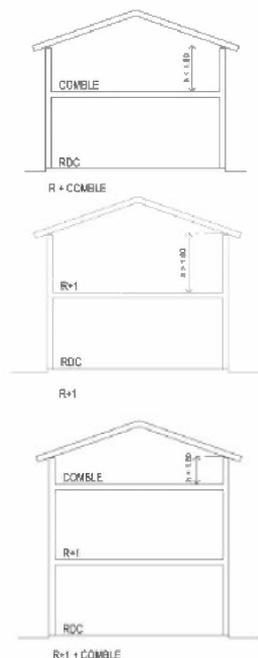
³ La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.

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).



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. En dehors des panneaux d'agglomération, les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits sur la RD133 et RD112. En outre, en dehors des panneaux d'agglomération, sur la RD337, le regroupement d'accès pour desservir de nouvelles constructions devra être systématiquement recherché.

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:

- 35 (RD112)
- 25 m (RD133)
- 15 m (RD337)

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 SEPARATIVES²

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

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

² 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.

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.

En dehors des panneaux d'agglomération, les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits sur la RD112. En outre, en dehors des panneaux d'agglomération, sur la RD337, le regroupement d'accès pour desservir de nouvelles constructions devra être systématiquement recherché.

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.

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

- 35 m (RD112)
- 15m (RD337)

Toute construction doit être implantée à 35 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 SEPARATIVES²

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

Sana 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

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

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

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh

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

ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage ;
- Les activités artisanales, industrielles ou commerciales.
- Les entrepôts.
- Les bureaux.
- L'hébergement hôtelier.
- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières.
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement isolé de caravane 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 Nh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet.

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

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

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 la RD133.

ARTICLE Nh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

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

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou être conçue avec un dispositif

d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé.

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 Nh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le cas de la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel, pour être constructible un terrain doit avoir une superficie minimale de 1500m².

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 Nh 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:

- 25 m (RD133)

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, entre 0 et 25m 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 Nh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES₂

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.

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.

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 (hors piscine non couverte) doit être implantée à 12 mètres minimum du front boisé.

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

Sans objet.

ARTICLE Nh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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 N° 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à R+1.

ARTICLE N° 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 N° 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

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

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant (Cf recommandations paysagère en annexe)

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

Sans objet.

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

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

³ 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.

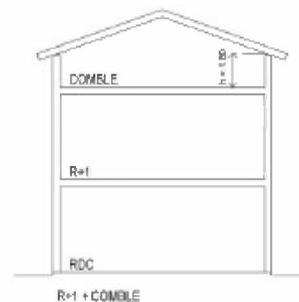
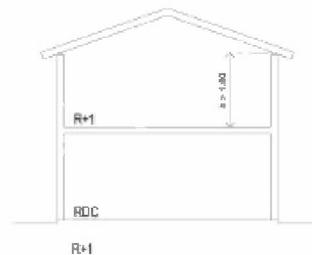
⁴ La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.

Pour les combles :

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

- ✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 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 Nhx

La zone Nhx couvre les secteurs naturels 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 m² de surface de plancher.
- Le changement de destination des bâtiments traditionnels existants en habitation ou hébergement hôtelier, 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 m² de surface de plancher, et à condition de ne pas être destinée à l'habitation (par exemple : garage, remise, local piscine, etc.).

Les travaux permettant l'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants 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 m² de surface de plancher, sous réserve de ne pas créer d'habitation supplémentaire.

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 dehors des panneaux d'agglomération, les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits sur la RD133 et RD112.

En outre, en dehors des panneaux d'agglomération, sur la RD337, le regroupement d'accès pour desservir de nouvelles constructions devra être systématiquement recherché.

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

- 35 m (RD112)
- 25 m (RD133)
- 15 m (RD337)

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

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

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 (hors piscine non couverte) 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 hauteur₃ 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.

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

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

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

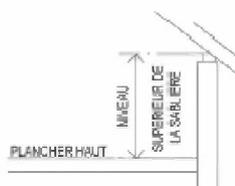
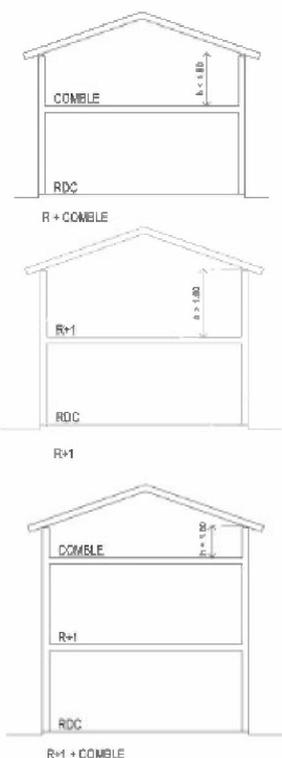
³ La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel de référence, ouvrages techniques et cheminées exclus.

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 Net

La zone Net couvre les secteurs naturels de taille et de capacité d'accueil limitées destinés à la pratique spécifique des activités agricoles et à l'exploitation forestière.

ARTICLE Net 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et installations qui ne sont pas destinées à l'activité agricole et/ou forestière.
Le habitations de toute nature.
L'hébergement hôtelier

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

Les activités agricoles et/ou forestières devront être compatible avec la sécurité, la tranquillité, la salubrité ou le voisinage de l'habitat et respecter les principes d'implantation sectorielle définis dans les orientations d'aménagement.

ARTICLE Net 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 Net 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Sans objet

ARTICLE Net 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Toute construction doit être implantée à 15 mètres minimum en retrait de l'alignement¹ existant ou à créer des autres voies de circulation.

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

Toute construction doit être implantée à 10 mètres minimum des limites séparatives.
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 Net 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE Net 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Net 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

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

Sans objet.

ARTICLE Net 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

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

Sans objet

ARTICLE Net 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

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

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



Plan Local d'Urbanisme De SAUBION

Modification Simplifiée N°5

- | | | |
|----------|---|-------------|
| 1 | Note explicative | p.2 |
| 2 | Règlement littéral | p.11 |
| 3 | Règlement graphique | p.48 |
| 4 | Arrêté prescrivant la procédure | p.50 |
| 5 | Délibération fixant les modalités de mise à disposition du public | p.52 |

*Vu pour être annexé à la délibération n°
du conseil communautaire en date du*

Le Président

Pierre FROUSTEY



Plan Local d'Urbanisme De SAUBION

Modification Simplifiée N°5

- | | | |
|---|---|-------------|
| 1 | Note explicative | p.2 |
| 2 | Règlement littéral | p.11 |
| 3 | Règlement graphique | p.48 |
| 4 | Arrêté prescrivant la procédure | p.50 |
| 5 | Délibération fixant les modalités de mise à disposition du public | p.52 |

*Vu pour être annexé à la délibération n°
du conseil communautaire en date du*

Le Président

Pierre FROUSTEY

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS DU PRÉSIDENT

OBJET : PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAUBION

Le Président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud,

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 la délibération du conseil municipal de la commune de Saubion en date du 21 août 2012 approuvant le plan local d'urbanisme ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 12 février 2013 portant approbation du projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de la commune de Saubion ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 9 avril 2013 portant approbation du projet de modification simplifiée n° 2 du PLU de la commune de Saubion ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 28 avril 2014 portant approbation du projet de modification simplifiée n° 3 du PLU de la commune de Saubion ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2016 portant approbation du projet de modification simplifiée n° 4 du PLU de la commune de Saubion ;

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 n° 5 porte sur la nécessité de modifier le règlement Ue de la zone d'activité économique du Plach ;

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 davantage concerné par les champs d'application prévus à l'article L. 153-43 du code de l'urbanisme, les modifications envisagées n'ayant 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

Une procédure de modification simplifiée n° 5 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saubion est engagée, en vue de permettre la réalisation de l'objectif suivant :

- nécessité de modifier le règlement Ue de la zone d'activité économique du Plach.

Article 2

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée du PLU sera notifié aux personnes associées mentionnées à l'article L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Article 3

Le projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Saubion, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Les modalités de cette mise à disposition sont précisées par délibération du conseil communautaire de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud (MACS).

Article 4

A l'issue de la mise à disposition du public, le président de MACS présente le bilan devant le conseil communautaire qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Article 5

Monsieur le Président et Monsieur le Directeur général des services sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté qui sera transmis à Madame le Préfet des Landes.

Article 6

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud et en Mairie durant un délai d'un mois.

Le Président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud :

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif dans un délai de 2 mois à compter de l'accomplissement des formalités de publication ou d'affichage ou de notification aux intéressés ainsi qu'à sa transmission au représentant de l'Etat dans le département.

Fait à Saint-Vincent de Tyrosse, le 13 septembre 2018,

Le président, par délégation,
Le vice-président,



Jean-François MONET



Plan Local d'Urbanisme De SAUBION

Modification Simplifiée N°5

- | | | |
|---|--|-------------|
| 1 | Note explicative | p.2 |
| 2 | Règlement littéral | p.11 |
| 3 | Règlement graphique | p.48 |
| 4 | Arrêté prescrivant la procédure | p.50 |
| 5 | Délibération fixant les modalités de mise à disposition du public | p.52 |

*Vu pour être annexé à la délibération n°
du conseil communautaire en date du*

Le Président

Pierre FROUSTEY



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES MAREMNE ADOUR CÔTE-SUD
SÉANCE DU 28 SEPTEMBRE 2018 À 18 HEURES 30
SALLE LADISLAS DE HOYOS DU PÔLE CULINAIRE DE MACS À SEIGNOSSE

Nombre de conseillers :
en exercice : 34
présents : 45
absents représentés : 7
absents : 2

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 28 SEPTEMBRE 2018

L'an deux mille dix-huit, le vingt-huit du mois de septembre à 18 heures 30, le conseil communautaire de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud dûment convoqué le 19 septembre 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 DALLOUËDE, Patrick LAQLÉDÈRE, Jean-Claude SAUBION, Alain LAVIELLE, Jean-François MONET, Benoît DARETS, Arnaud PINATEL, Nicole CHUSSEAU, Aline MARCHAND, Didier SARCIAT, Francis BÉTBEDER, Lionel CAMBLANNE, Xavier SAUDIO, Henri ARBEILLE, Delphine BART, Christine BENOIT, Jacqueline BENOIT-DELBAST, Nelly BÉTAILLE, Pascal BRIFFAUD, Pascal CANTAU, Éric COUREAU, Cécile CROCHET, Fabrice DATOHARRY, Anne-Marie DAUGA, Sylvie DE ARTECHE, Nathalie DECOUX, Jean-Luc DELPUËCH, Louis GALDES, Christine GAYON, Valère GLEDDAN, Christine JAURY-CHAMALBIDE, Éric KERROUCHE, Francis LAPEBIE, Michel LAUSSU, Marie-Thérèse LIBER, Isabelle MAINPIAL, Stéphanie MORAD-DAUGAREIL, Michel PENNE, Kelly PERON, Jérôme PETITJEAN, Christine TOULAN-ARRONDEAU, Françoise TROCCARD, Jean-Louis VILLENAVE.

Absents représentés :

M. Patrick BENOIST a donné pouvoir à M. Pierre FROUSTEY, M. Hervé BOUYRIE est suppléé par M. Bernard MORESMAU, M. Alain CAUNÈGRE a donné pouvoir à Mme Frédérique CHARPENEL, Mme Catherine COLL a donné pouvoir à M. Pascal BRIFFAUD, M. Michel DESTENAVE a donné pouvoir à M. Jean-Louis VILLENAVE, Mme Corine LAFITTE a donné pouvoir à Mme Françoise TROCCARD, Mme Patricia MARS-JOUBERT a donné pouvoir à M. Michel PENNE.

Absentes : Mesdames Nathalie CASTETS et Champ JOURAVLEFF.

Secrétaire de séance : Madame Christine BENOIT.

OBJET : AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE COMMUNAUTAIRE – PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAUBION – 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 Saubion depuis son approbation par délibération du conseil municipal en date du 21 août 2012, a révélé la nécessité de modifier le règlement Ue de la zone d'activité économique du Plach.

1

La modification d'un plan local d'urbanisme peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, être adoptée selon une procédure simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48 du code de l'urbanisme, lorsque la modification ne relève ni du champ d'application de la procédure de droit commun prévue aux articles L. 153-41 et suivants du même code, ni de celui 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 associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9, soient mis à la disposition du public pendant une durée d'un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Les modalités de la mise à disposition du public doivent être précisées par délibération du 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 Saubion 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 l'arrêté préfectoral n° 2015-790 en date du 24 novembre 2015 approuvant l'extension de 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 délibération du conseil municipal de la commune de Saubion en date du 21 août 2012 approuvant le plan local d'urbanisme ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune de Saubion en date du 12 février 2013 approuvant le projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de la commune de Saubion ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 9 avril 2013 portant approbation du projet de modification simplifiée n° 2 du PLU de la commune de Saubion ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 28 avril 2014 portant approbation du projet de modification simplifiée n° 3 du PLU de la commune de Saubion ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2016 portant approbation du projet de modification simplifiée n° 4 du PLU de la commune de Saubion ;

VU l'arrêté du président en date du 13 septembre 2018 prescrivant la modification simplifiée n° 5 du PLU de la commune de Saubion ;

CONSIDÉRANT qu'il est apparu nécessaire de modifier le règlement Ue de la zone d'activité économique du Plach ;

CONSIDÉRANT que Monsieur le président a pris un arrêté en date du 13 septembre 2018 prescrivant la modification simplifiée n° 5 du PLU de la commune de Saubion ;

CONSIDÉRANT que, la procédure n'intéressant que la commune de Saubion, la mise à disposition sera organisée uniquement sur le territoire 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 une durée d'un mois, soit la mise à disposition du projet de modification simplifiée n° 5 de la commune de Saubion 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.

2