



Plan Local d'Urbanisme De SOORTS HOSSEGOR

Modification Simplifiée N°5

1 Note explicative	p.2
2 Règlement littéral	p.13
3 Orientations d'aménagement	p.73
4 Arrêté prescrivant la procédure	p.75
5 Délibération fixant les modalités de mise à disposition du public	p.78

*Vu pour être annexé à la délibération n° 2018.12.06.D05D
du conseil communautaire en date du 06/12/18*

Le Président



Pierre FROUSTEY

SOMMAIRE

1. Présentation.....	4
2. Modification du règlement et du document graphique de la zone Ue (Pédebert).....	7
3. Modification du règlement des zones Ubb, Uca, Ucb, Uda, Uda1, Udb, Udb1, Udc, AU1, AU1a, AU1d.....	10
4. Modification du règlement des zones Uaa, Uab, Uac, Uba, Ubc ET Ubb, Uca, Ucb, Uda, Uda1, Udb, Udb1, Udc, AU1, AU1a, AU2 et AUe.....	10
5. Modification du règlement des articles Ua6, Ua7, Ua9, Ua10 et Ua12	11
6. Justification du recours à la procédure de modification.....	12

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 15 février 2008 complétée par la délibération du 8 juillet 2008.

Il a fait l'objet d'une première révision simplifiée destinée à créer une zone Ue en entrée de bourg de Soorts pour permettre la construction d'un nouveau supermarché et approuvée le 12 janvier 2011.

Il a fait l'objet d'une deuxième révision simplifiée destinée à permettre l'ouverture à l'urbanisation du secteur AU2d du camping du Lac en intégrant une aire d'accueil de camping-cars et approuvée le 11 avril 2011.

L'emplacement réservé n°2 a été supprimé par modification simplifiée conduite en 2011.

Il a fait l'objet d'une troisième révision simplifiée destinée à redonner une vocation économique à la zone AU située dans le prolongement de la zone d'activités de Pédebert. Elle a été approuvée le 27 septembre 2013.

Il a fait l'objet d'une première modification destinée à modifier des aspects réglementaires et mettre à jour la liste des emplacements réservés. Elle a été approuvée le 17 décembre 2015.

Il a fait l'objet d'une première modification simplifiée destinée à permettre la réalisation de stationnement souterrain afin de protéger le visuel qualitatif du paysage de la commune. Cette modification simplifiée a été approuvée le 11 février 2016.

Il a fait l'objet d'une deuxième modification simplifiée destinée à définir les limites séparatives (limite de « fond de parcelle »). Cette modification simplifiée a été approuvée le 28 juin 2016.

Il a fait l'objet d'une troisième modification simplifiée destinée à modifier l'Orientement d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement du PLU concernant la zone AUe relative à l'extension de la zone d'activités économiques (ZAE) de Pédebert. Cette modification simplifiée a été approuvée le 29 novembre 2016.

Il a fait l'objet d'une quatrième modification simplifiée destinée à modifier l'orientation d'aménagement située dans la zone d'activités économiques de Pédebert. Cette modification simplifiée a été approuvée le 25 janvier 2018.

Il s'agit de la cinquième modification simplifiée.

Monsieur le Président a exposé au conseil communautaire la nécessité de créer un sous-secteur Uea au sein de la zone Ue dédiée à la zone d'activité économique de Pédebert afin d'apporter certaines modifications au règlement (emprise au sol, stationnement, ...) et de modifier les aspects réglementaires sur le reste de la commune concernant le stationnement pour les immeubles comportant plus de 2 logements (zones Ub, Uc, Ud et AU), le

stationnement pour l'activité commerciale (zones Ua et Ub), et les modifications de l'article Ua relatif aux équipements publics et cinéma existant.

1.2 Les textes règlementaires

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

Il est ici précisé que le Décret n°2013-142 du 14 février 2013 est venu en déterminer les conditions d'application.

La loi ALUR entrée en vigueur le 27 mars 2014 est venue réformer partiellement ces textes. L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme a refondu la codification des divers articles régissant les procédures d'évolution des PLU, en apportant une modification aux conditions de mise en révision du PLU.

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

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

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

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

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

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

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

o Article L.153-31

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

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

o Article L.153-35

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

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

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

o Article L.153-36

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

o Article L.153-37

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

o Article L.153-38

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

o Article L.153-40

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

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

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

Modification de droit commun :

o Article L.153-41

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

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

o Article L.153-42

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

o Article L.153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

o Article L.153-44

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

Modification simplifiée :

o Article L.153-45

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

o Article L.153-47

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

Ces observations sont enregistrées et conservées.

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

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

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

o Article L.153-48

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

2. Modification du règlement et du document graphique de la zone Ue (Pédebert)

2.1 Contexte de la modification simplifiée

La cinquième modification simplifiée du PLU permet de créer un sous-secteur Uea afin de ne pas pénaliser les riverains des 2 avenues Charpentier et des Tonneliers dans le cadre des

travaux de réhabilitation sur ces voiries et ses espaces publics. En effet, compte tenu de son importance en termes d'activités économiques, d'attractivité, de création d'emplois et vecteur d'image pour la commune et pour tout un territoire, il devenait nécessaire de requalifier la zone Pédebert notamment les espaces publics vieillissant et non adaptés au quotidien et au développement de cette zone. Les travaux d'embellissement concernent un sous-secteur Uea qui est créé et qui se démarque de la zone Ue sur 2 éléments :

- une emprise au sol légèrement augmentée jusqu'à 47% (article 9)
- une surface de stationnement légèrement diminuée à 30% (article 12)

2.2 Règlement actuel à modifier :

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est calculée en additionnant l'emprise de l'ensemble des constructions et installations soumises à permis de construire ou à déclaration préalable, y compris le dépassement des débords de toit au-delà de 80cm.

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

La phrase suivante ci-dessous sera rajoutée :

« En secteur Uea : L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 47 % de la superficie du terrain. »

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 stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations en particulier :

- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la Surface de Plancher,

- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre,

Le nombre de places est arrondi au nombre entier immédiatement supérieur à celui résultant du calcul.

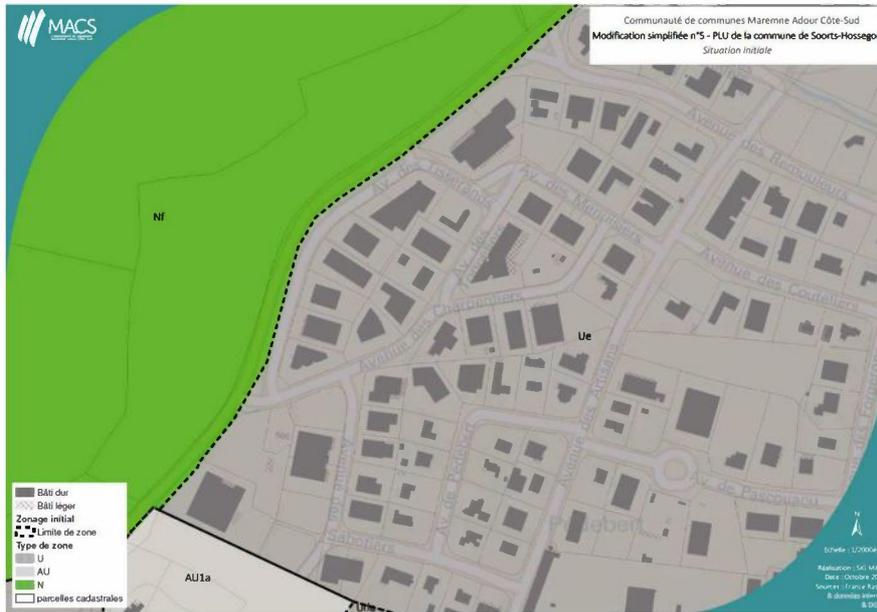
Pour les autres activités, le nombre de places de stationnement devra être justifié au regard de l'activité (nombre d'employés, réception de public).

La phrase suivante remplacera le 1^{er} paragraphe ci-dessus :

« En secteur Uea : pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 30 % de la Surface de Plancher, »

2.3 Document graphique à modifier :

Avant modification



Après modification



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

3 Modification du règlement des zones Ubb, Uca, Ucb, Uda, Uda1, Udb, Udb1, Udc, AU1, AU1a, AU1d

3.1 Contexte de la modification simplifiée

Classée site inscrit, la Commune de Soorts-Hossegor possède un patrimoine architectural et paysager remarquable. Son développement s'est notamment orienté par une urbanisation de type « cité-parc ». Cette identité urbanistique est caractérisée par un équilibre entre des « villas » s'intégrant sous « un couvert boisé ». Le principe repose donc sur une harmonie entre les volumétries des bâtiments et l'aspect forestier de la cité.

Ainsi, afin de préserver et valoriser le couvert boisé, identité d'Hossegor comme « cité-parc », et afin de préserver la volonté traduite dans l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) devenu Site Patrimonial Remarquable (SPR) approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2018, il est devenu nécessaire de modifier les règles de stationnement pour les constructions de plus de 2 logements. De plus, compte tenu de l'attractivité touristique de Soorts-Hossegor, il est nécessaire de prévoir pour ce type d'opération les conditions de stationnement sécurisées et suffisantes pour accueillir dans les meilleures conditions les visiteurs, amis, famille,...

3.2 Règlement modifié :

Dans le cadre de l'article 12 – Stationnement des secteurs **Ubb, Uca, Ucb, Uda, Uda1, Udb, Udb1, Udc, AU1, AU1a, AU1d**, la modification porte sur le rajout de la phrase suivante :
« Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements : 2 places de stationnement par logement et 2 places de stationnement visiteur supplémentaires par logement, le tout, en souterrain et dans l'emprise du bâtiment »

4 Modification du règlement des zones Uaa, Uab, Uac, Uba, Ubc ET Ubb, Uca, Ucb, Uda, Uda1, Udb, Udb1, Udc, AU1, AU1a, AU2 et AUe

4.1 Contexte de la modification simplifiée

La demande de développement de l'activité commerciale est importante dans les secteurs les plus denses de la commune et il est donc indispensable de pouvoir permettre la création ou l'extension des commerces existants. Situés dans le tissu urbain existant, les commerces sont contraints par le manque d'évolutivité de leur appareil commercial. Les règles actuelles liées au stationnement empêchent les commerces du centre-ville d'Hossegor (Uaa, Uab et Uac), du centre bourg de Soorts (Ubc) et du front de mer urbanisé (Uba) de pouvoir se développer. Ces trois secteurs sont définis dans le cadre des orientations du Site Patrimonial Remarquable (SPR) comme des périmètres de densité urbaine avec une qualité architecturale à préserver. Le développement du commerce sur ces zones est ainsi contraint par l'obligation de créer des places de stationnement nécessaires à toute évolution

commerciale. Compte tenu d'une part, la nécessité d'accompagner le développement commercial sur la commune et d'autre part que des places de stationnement sur le domaine public existent à proximité de ces derniers, la modification supprime la notion « commerciale » pour les obligations de création de places de stationnement. Il est important de souligner que contrairement au besoin de stationnement lié à l'habitat, les stationnements liés aux commerces ont une rotation beaucoup plus importante et plus régulière, permettant ainsi de ne pas saturer l'occupation des places publiques.

4.2 Règlement modifié :

Dans le cadre de l'article 12 – Stationnement des secteurs **Uaa, Uab, Uac, Uba et Ubc** la modification porte sur la suppression de la notion commerciale dans la phrase suivante :
« - pour les constructions à usage de bureaux une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la Surface de Plancher »

Dans le cadre de l'article 12 – Stationnement des secteurs **Ubb, Uca, Ucb, Uda, Uda1, Udb, Udb1, Udc, AU1, AU1a, AU2 et AUe** la modification porte sur le rajout de la phrase suivante :

« La création de commerces doit respecter une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la Surface de Plancher. »

5 Modification du règlement des articles Ua6, Ua7, Ua9, Ua10 et Ua12

5.1 Contexte de la modification simplifiée

La commune dispose d'un cinéma qui permet de répondre aux besoins culturels de la population. Sa localisation en cœur de ville et la présence de plusieurs places de stationnement à proximité permet à l'ensemble de la population de pouvoir y accéder. L'offre culturelle proposée par le cinéma est donc un service très apprécié par les habitants de la commune et des communes voisines. Le cinéma a été reconnu comme ayant une architecture remarquable dans le cadre de la récente procédure d'élaboration de Site Patrimonial Remarquable (ancienne « Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine ») (AVAP). Afin de conserver la qualité architecturale du bâtiment tout en y permettant l'évolution fonctionnelle de ce type d'équipement (contraintes techniques (acoustiques, visuelles...) et de sécurité et d'accessibilité, il est nécessaire de modifier les règles relatives au prospect, emprise au sol, hauteur et stationnement.

5.2 Règlement actuel à modifier :

Dans le cadre de la zone Uaa et des articles 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES, 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES, 9 - EMPRISE AU SOL, 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS et 12 – STATIONNEMENT, la modification porte sur le rajout de la phrase suivante :

« Sont exemptés du présent article les équipements d'intérêt collectif et cinéma. »

6. 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 Soorts Hossegor 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 de Soorts-Hossegor 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 SOORTS HOSSEGOR

Modification Simplifiée N°5

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

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

Sommaire

<u>TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	17
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	17
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	24
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	30
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	36
CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	43
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK	47
CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US	51
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	55
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	55
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE	62
<u>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	66
ZONE NATURELLE ET FORESTIERE.	66
<u>ANNEXE 1</u>	70
<u>ANNEXE 2</u>	71

Titre I : Dispositions applicables aux zones urbaine

CHAPITRE I : dispositions applicables à la zone Ua

Zone dense du centre-ville d'Hossegor destinée à l'habitat, aux services et activités complémentaires à l'habitat.

Elle comprend 3 secteurs :

- Le secteur Uaa : secteur de centre urbain à vocation de commerces, d'activités, de services publics et d'habitat, à structure de bâti continu sur rues et places.
- Le secteur Uab : secteur urbain de prolongement du centre à vocation d'habitat, de commerce et d'activités complémentaires à l'habitat, à structure de bâti continu.
- Le secteur Uac : secteur urbain à vocation d'habitat, à structure de bâti discontinu.

Les différentes règles s'appliquant à ces secteurs de zone Ua sont illustrées au niveau de l'annexe 2 du présent règlement.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les commerces hors secteur Uaa et, en secteur Uab : avenues du Touring Club, Paul Lahary, Rosny, Paul Margueritte et du Golf.

Les créations ou extensions d'installations classées.

Les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la réalisation des constructions autorisées.

Les décharges et les dépôts de véhicules.

Les terrains aménagés de camping et de caravanage.

Le stationnement isolé de caravane.

Le stationnement collectif des caravanes.

Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En secteur Uab, les commerces ne sont admis qu'au niveau des avenues du Touring Club, Paul Lahary, Rosny, Paul Margueritte et du Golf.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, localisé sur le document graphique et défini en annexe du présent règlement en fonction de son degré d'intérêt, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant cet intérêt. Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti, mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine ainsi identifiés et soient exécutés suivant les techniques adaptées au savoir-faire de leur époque de création.

Toute installation de piscine doit comporter un puisard assurant l'absorption du trop-plein de celle-ci sur la parcelle.

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :
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. Toutes les eaux pluviales devront être infiltrées sur l'îlot de propriété concerné.
- Electricité - Téléphone :
La création de réseaux, les extensions, les renforcements, ainsi que les nouveaux branchements seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Disposition supprimée.

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

Une implantation des débords de toit est tolérée en surplomb de la zone non aedificandi dans la limite de 40 cm dans le cas d'une meilleure cohérence architecturale.

Sont exemptés du présent article les équipements d'intérêt collectif et cinéma.

- Secteur Uaa :
Toute construction doit être implantée à 4 mètres en retrait de l'alignement existant ou à créer, compté depuis le nu du mur.
Ce recul sera porté à 7 mètres sur une largeur maximale de 6 mètres dans le cas où un arbre d'essence locale ou remarquable est à conserver.
Les locaux commerciaux construits en avant des constructions, dont la façade en rez-de-chaussée est un commerce, sont autorisés sous réserve :
 - d'être limités en hauteur au rez-de-chaussée ;
 - d'être attenants à la façade de la construction principale en occupant la longueur du commerce dont elle dépend ;
 - d'avoir une profondeur de 3 mètres ;
 - d'être couverts avec des toitures débordantes d'1 mètre, en ménageant ainsi un passage couvert et libre de toute construction ou occupation, au même niveau que les trottoirs existants, ouvert à la circulation des piétons.Dans le cas de l'aménagement de locaux commerciaux au niveau de constructions existantes, leur profondeur sera déterminée par la distance entre la façade existante et l'alignement moins 1 mètre réservé au passage piéton.
- Secteur Uab :
Toute construction doit être implantée à 4 mètres en retrait de l'alignement existant ou à créer, compté depuis le nu du mur.
Ce recul sera porté à 7 mètres sur une largeur maximale de 6 mètres dans le cas où un arbre d'essence locale ou remarquable est à conserver.

Les locaux commerciaux construits en avant des constructions, dont la façade en rez-de-chaussée est un commerce, sont autorisés le long des avenues du Touring Club, Paul Lahary, Rosny et Paul Margueritte sous réserve :

- d'être limités en hauteur au rez-de-chaussée ;
- d'être attenants à la façade de la construction principale en occupant la longueur du commerce dont il dépend ;
- d'avoir une profondeur de 3 mètres ;
- d'être couverts avec des toitures débordantes d'1 mètre, en ménageant ainsi un passage couvert et libre de toute construction ou occupation, au même niveau que les trottoirs existants, ouvert à la circulation des piétons.

Dans le cas de l'aménagement de locaux commerciaux au niveau de constructions existantes, leur profondeur sera déterminée par la distance entre la façade existante et l'alignement moins 1 mètre réservé au passage piéton.

- Secteur Uac :
Toute construction doit être implantée à 12 mètres en retrait de l'alignement existant ou à créer.

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

Les reculs imposés pour l'implantation des constructions s'entendent en tout point de la construction. Une implantation des débords de toit est tolérée en surplomb de la zone non aedificandi dans la limite de 40 cm dans le cas d'une meilleure cohérence architecturale.

Les limites séparatives d'un terrain, au sens de l'article Ua7 du règlement, sont de deux sortes : les limites séparatives latérales et les limites de fond.

Lorsque le terrain est desservi ou entouré par plusieurs voies, les limites latérales et les limites de fond seront déterminées à partir de la voie de desserte principale du terrain.

Sont exemptés du présent article les équipements d'intérêt collectif et cinéma.

- Secteur Uaa :
 - Sur une profondeur de 17 mètres à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée sur limites séparatives.
 - Au-delà des 17 mètres à partir de l'alignement, sur limite latérale, toute construction doit être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de sa, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.
 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 6 mètres par rapport à la limite de fond.
- Secteur Uab :
 - Sur une profondeur de 17 mètres à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée sur limites séparatives.
 - Pour les façades sur rue larges d'au moins 20 mètres, toute construction devra comporter un passage sous porche sur une des limites latérales, d'une largeur minimale de 4 mètres et d'une hauteur minimale de 5 mètres et limitée à l'ensemble formé par le rez-de-chaussée et le premier étage.
 - Au-delà des 17 mètres à partir de l'alignement, sur limite latérale, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 6 mètres.
 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 10 mètres par rapport à la limite de fond.
 - Exception : Sur limite latérale avec un terrain classé en secteur Uac ou en secteur Uda, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

- Secteur Uac :
 - Sur limite latérale, toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 6 mètres.
 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 8 mètres par rapport à la limite de fond.

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

Les reculs imposés pour l'implantation des constructions s'entendent en tout point de la construction.

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. Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

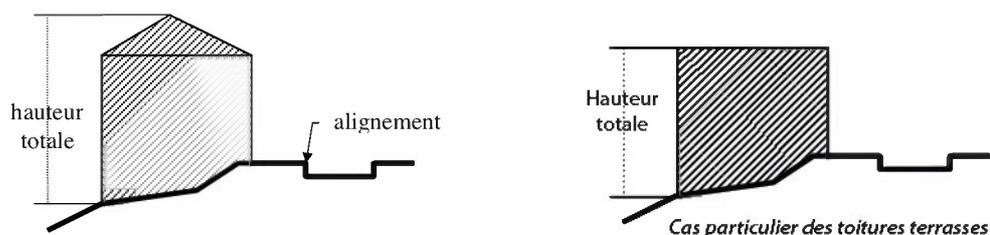
L'emprise au sol est calculée en additionnant l'emprise de l'ensemble des constructions et installations soumises à permis de construire ou à déclaration préalable, y compris le dépassement des débords de toit au-delà de 80cm.

Sont exemptés du présent article les équipements d'intérêt collectif et cinéma.

- Secteur Uaa :
L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de la surface du terrain.
- Secteur Uab :
L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.
- Secteur Uac :
L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25 % de la surface du terrain.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas au niveau de l'emprise de la construction. La hauteur d'une construction est donc la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel au niveau de son emprise jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et cheminées exclus.



Sont exemptés du présent article les équipements d'intérêt collectif et cinéma.

- Secteur Uaa :
 - Les locaux commerciaux construits en avant des constructions sont limités en hauteur au rez-de-chaussée ;
 - Au-delà et sur une profondeur de 17 mètres à partir de l'alignement, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 8 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage.
 - Au-delà des 17 mètres à partir de l'alignement, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage. Dans le cas d'une implantation sur limite latérale, la hauteur de la construction est limitée à une hauteur maximale de 3 mètres sur une largeur de 4 mètres prise à partir de la limite latérale.

- Secteur Uab :
 - Dans les cas où ils sont autorisés, les locaux commerciaux construits en avant des constructions sont limités en hauteur au rez-de-chaussée ;
 - Au-delà et sur une profondeur de 17 mètres à partir de l'alignement, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 10 mètres à l'égout et 13 mètres au faîtage.
 - Au-delà des 17 mètres à partir de l'alignement, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage.

- Secteur Uac :

La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 10 mètres à l'égout et 13 mètres au faîtage.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR

➤ Principe général

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

➤ Règles à respecter pour les bâtiments recensés au titre de l'article L.151-19

Une attention particulière sera portée à l'évolution des constructions recensées au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. Le degré d'exigence en matière d'évolution des constructions sera fonction de leur niveau d'intérêt.

Tous travaux exécutés sur un bâtiment existant devront employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural de l'immeuble et destinés à assurer leur bonne conservation.

Tous travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale, notamment :

- La composition architecturale originelle des façades (percements, modénature, matériaux, éléments de décoration) doit être respectée.
- Les extensions doivent demeurer mesurées et conserver la logique du volume d'origine.
- La restitution de la couverture originelle, par changement du type de tuile, est autorisée si elle est réalisée en cohérence avec le style et l'architecture de la construction.
- L'aménagement de chien-assis, lucarnes retroussées, lucarnes rampantes et surélévations de toiture sous forme de lucarnes rampantes est interdit.

Pour les constructions inventoriées dans la catégorie des villas les plus remarquables (voir document graphique et liste en annexe), toute évolution devra être justifiée en référence à l'œuvre architecturale d'origine.

➤ Règles particulières

- Balcons

- Secteur Uaa :

Les balcons seront intégrés à l'intérieur du gabarit-enveloppe du bâtiment.

- Secteur Uab :
Les balcons pourront dépasser de 1,10 mètres du gabarit-enveloppe du bâtiment.
- Secteur Uac :
Les balcons pourront dépasser de 1,50 mètres du gabarit-enveloppe du bâtiment.

- Ouvertures

Les dispositifs d'occultation des baies (volets battants, persiennes, volets roulants) devront être conservés ou réalisés dans une couleur en harmonie avec celle du bâti.

- Stores et climatisation

Pour les constructions neuves, stores et climatisation devront être prévus dès le permis de construire. Pour les constructions existantes, leur mise en œuvre devra s'intégrer dans la composition d'ensemble de la façade dans laquelle ils sont prévus.

- Façades des locaux commerciaux

Pour les fermetures, des baies vitrées surmontant un mur maçonné de 60 cm de hauteur seront utilisées.

Les enseignes devront être prévues au moment du permis de construire. Elles devront s'intégrer dans la composition de la façade de la construction.

Les dispositifs de protection des vitrines (grilles, stores) abaissés lors des heures de fermeture devront maintenir la visibilité de l'intérieur du local commercial. Les stores pleins sont donc interdits.

- Couverture des locaux commerciaux

Les annexes commerciales seront obligatoirement couvertes de tuiles en terre cuite.

- Toitures

Les couvertures métalliques de type industriel (bac-alu, bac-acier ...) sont interdites.

Les couvertures en tuiles seront rouge-orange, de ton uni ou vieilli, sans dessin, ni panachage ou mélange de teintes.

- Clôtures

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront dépasser 2 mètres. Elles seront obligatoirement grillagées. Leur couleur sera verte ou grise et la structure métallique plastifiée ou peinte. Grillage à maille rectangulaire ou simple torsion.

Les clôtures sur voie ou espace public doivent être constituées d'un mur bahut ne pouvant dépasser 0,50 mètre de hauteur, surmonté ou non d'un grillage. La hauteur maximale autorisée ne pourra dépasser 1,50 mètres.

L'utilisation de tout autre matériau ou mode constructif est interdite.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT

Sont exemptés du présent article les équipements d'intérêt collectif et cinéma.

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 à savoir :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - Dans la limite de 200 m² de Surface de Plancher affectée au logement : 1 place par tranche de 100 m² arrondie au nombre supérieur ;
 - Au-delà de 200 m² de Surface de Plancher: une place de stationnement par tranche de 60 m² de Surface de Plancher, avec un minimum de 1,3 places par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la Surface de Plancher,
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre,

- pour les salles de spectacles, les salles polyvalentes ou sportives, une place pour 5 spectateurs, Le nombre de places est arrondi au nombre entier immédiatement supérieur à celui résultant du calcul. En secteur Uab, des stationnements pourront être installés en plein air sous couvert arboré, sans abattage des arbres existants, dans la limite de 30 % de la surface du terrain.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

- Secteur Uaa :
25 % du terrain seront réservés pour être aménagés en espace vert. Cet espace sera planté et arboré à l'aide d'arbres d'essences locales à la densité de 2 arbres pour 100 m², libre de toute construction, de tout stationnement et ne devra pas comporter de surfaces imperméabilisées, exception faite du stationnement souterrain répondant au strict besoin du projet.
- Secteur Uab :
40 % du terrain seront réservés pour être aménagés en espace vert. Cet espace sera planté et arboré à l'aide d'arbres d'essences locales à la densité de 2 arbres pour 100 m², libre de toute construction et ne devra pas comporter de surfaces imperméabilisées, exception faite du stationnement souterrain répondant au strict besoin du projet.
- Secteur Uac :
50 % du terrain seront réservés pour être aménagés en espace vert. Cet espace sera planté et arboré à l'aide d'arbres d'essences locales à la densité de 2 arbres pour 100 m², libre de toute construction, de tout stationnement et ne devra pas comporter de surfaces imperméabilisées, exception faite du stationnement souterrain répondant au strict besoin du projet.

Toutes les zones de stationnement devront être plantées d'arbres à raison d'un sujet pour 6 places de véhicules particuliers.

Les aires de stationnement en plein air seront stabilisées et engazonnées. Les revêtements imperméables sont interdits.

En application du 2° alinéa de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un espace planté d'arbres d'essences locales ou familières du paysage local à savoir le pin maritime, le pin parasol, le chêne pédonculé, le chêne-liège ou le cyprès de Lambert et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Toute coupe d'un arbre appartenant à l'une des essences précitées est donc soumise à autorisation.

Dans le cas où cette coupe est réalisée en dehors d'un projet de construction, l'autorisation sera conditionnée par la plantation préalable dans le même îlot de propriété d'un sujet d'au moins 1,20 m de haut et de la même essence.

Les clôtures ne pourront être doublées que d'une haie vive plantée en privilégiant les essences d'essence locale ou familières des paysages locaux (arbousier, phillyrea, genêt à balais, genêt d'Espagne ajonc d'Espagne, bruyères, hortensia, mimosas, eleagnus ...).

ARTICLE Ua 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Disposition supprimée.

CHAPITRE II : dispositions applicables à la zone Ub

Zone correspondant aux pôles urbains complémentaires au centre-ville, au niveau du front de mer et du centre bourg de Soorts. Elle est destinée principalement à l'habitat, aux services et activités complémentaires à l'habitat.

Cette zone comprend les secteurs Uba, Ubb et Ubc qui diffèrent par leur densité.

Au sein du secteur Uba, un sous-secteur indiqué par des hachures sur le document graphique est distingué. À son niveau s'appliquent les dispositions particulières de la ZPPAUP du front de mer instituée par arrêté du Préfet de Région en date du 27 avril 1998.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les créations ou extensions d'installations classées.

Les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la réalisation des constructions autorisées.

Les décharges et les dépôts de véhicules.

Les terrains aménagés de camping et de caravanage.

Le stationnement isolé de caravane.

Le stationnement collectif des caravanes.

Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En secteur Uba, dans le sous-secteur hachuré sur le plan s'appliquent les règles spécifiques de la servitude de la ZPPAUP du front de mer instituée par arrêté du Préfet de Région en date du 27 avril 1998 et figurant en annexe du PLU.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, localisé sur le document graphique et défini en annexe du présent règlement en fonction de son degré d'intérêt, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant cet intérêt. Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti, mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine ainsi identifiés et soient exécutés suivant les techniques adaptées au savoir-faire de leur époque de création.

Toute installation de piscine doit comporter un puisard assurant l'absorption du trop-plein de celle-ci sur la parcelle.

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

Toute nouvelle voie carrossable doit être distante de plus de 25 m d'un carrefour.

Toute nouvelle sortie de véhicule doit être distante de plus de 10 m de l'angle de 2 voies.

Les voies en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 m et doivent prévoir une plateforme de retournement dans leur partie terminale.

Les chemins d'accès particuliers à créer devront avoir une largeur d'au moins 5 mètres. Un seul accès pour véhicules automobiles est autorisé par lots. Pour les parcelles existantes, les accès devront avoir une largeur d'au moins 3 mètres. En outre, un accès supplémentaire pour piétons (portillon) est autorisé.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :
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. Toutes les eaux pluviales devront être infiltrées sur l'îlot de propriété concerné.
- Electricité - Téléphone :
La création de réseaux, les extensions, les renforcements, ainsi que les nouveaux branchements seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Disposition supprimée.

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

Les reculs imposés pour l'implantation des constructions s'entendent en tout point de la construction. Une implantation des débords de toit est tolérée en surplomb de la zone non aedificandi dans la limite de 40 cm dans le cas d'une meilleure cohérence architecturale.

Toute construction doit être implantée à 5 mètres de l'alignement existant ou à créer.

Dans le cas d'agrandissement de construction ne respectant pas ce recul minimum ou de construction en mitoyenneté avec une construction ne respectant pas ce recul minimum, l'implantation pourra se faire en conservant l'alignement existant si cette implantation est plus conforme à la cohérence architecturale et paysagère du site.

En secteur Uba, dans le sous-secteur hachuré sur le plan, s'appliquent les règles spécifiques de la servitude de la ZPPAUP du front de mer instituée par arrêté du Préfet de Région en date du 27 avril 1998.

Sont exemptés du présent article les équipements d'intérêt collectif.

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

Les reculs imposés pour l'implantation des constructions s'entendent en tout point de la construction. Une implantation des débords de toit est tolérée en surplomb de la zone non aedificandi dans la limite de 40 cm dans le cas d'une meilleure cohérence architecturale.

Toute construction doit être implantée :

- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.
- sur limite séparative, en continu ou en semi-continu, sur une profondeur maximale de 15 mètres par rapport à l'alignement.

En secteur Ubc, et en dehors des équipements publics, l'implantation sur limite séparative ne devra pas conduire à créer de façade bâtie de plus de 20 mètres de long, en considérant la somme des longueurs de façades de l'ensemble des constructions mitoyennes.

En secteur Uba, dans le sous-secteur hachuré sur le plan s'appliquent les règles spécifiques de la servitude de la ZPPAUP du front de mer instituée par arrêté du Préfet de Région en date du 27 avril 1998.

Sont exemptés du présent article les équipements d'intérêt collectif.

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

Les reculs imposés pour l'implantation des constructions s'entendent en tout point de la construction.

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. Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

En secteur Ubc, et en dehors des équipements publics, le volume de chaque construction devra s'intégrer dans une emprise maximale de 15 mètres par 15 mètres ou de 20 mètres par 12 mètres.

En secteur Uba, dans le sous-secteur hachuré sur le plan s'appliquent les règles spécifiques de la servitude de la ZPPAUP du front de mer instituée par arrêté du Préfet de Région en date du 27 avril 1998.

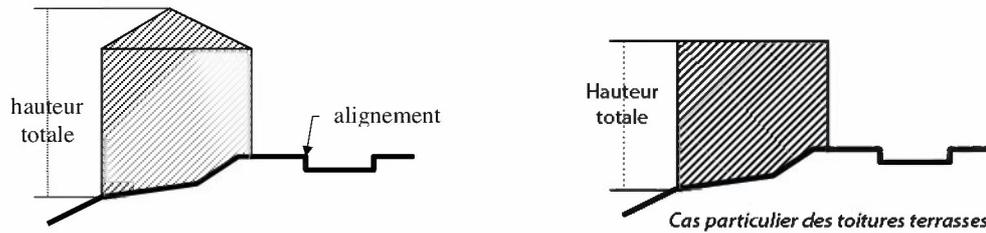
ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est calculée en additionnant l'emprise de l'ensemble des constructions et installations soumises à permis de construire ou à déclaration préalable, y compris le dépassement des débords de toit au-delà de 80cm.

- Secteurs Uba
Dans le sous-secteur hachuré sur le plan s'appliquent les règles spécifiques de la servitude de la ZPPAUP du front de mer instituée par arrêté du Préfet de Région en date du 27 avril 1998.
- Secteurs Ubb
Sans prescription
- Secteur Ubc
L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la surface du terrain.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux



d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas au niveau de l'emprise de la construction. La hauteur d'une construction est donc la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel au niveau de son emprise jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et cheminées exclus.

- Secteurs Uba et Ubb :
La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 10 mètres à l'égoût et 13 mètres au faîtage.
Dans le sous-secteur hachuré sur le plan s'appliquent les règles spécifiques de la servitude de la ZPPAUP du front de mer instituée par arrêté du Préfet de Région en date du 27 avril 1998.
- Secteur Ubc :
Hors équipement public, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6 mètres à l'égoût et 8 mètres au faîtage.
Dans le cas d'implantation sur limite séparative, la hauteur au faîtage est ramenée à 6 m sur une largeur de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

Sont exemptés du présent article les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

➤ Principe général

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

➤ Règles à respecter pour les bâtiments recensés au titre de l'article L.151-19

Une attention particulière sera portée à l'évolution des constructions recensées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Le degré d'exigence en matière d'évolution des constructions sera fonction de leur niveau d'intérêt.

Tous travaux exécutés sur un bâtiment existant devront employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural de l'immeuble et destinés à assurer leur bonne conservation.

Tous travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale, notamment :

- La composition architecturale originelle des façades (perçements, modénature, matériaux, éléments de décoration) doit être respectée.
- Les extensions doivent demeurer mesurées et conserver la logique du volume d'origine.
- La restitution de la couverture originelle, par changement du type de tuile, est autorisée si elle est réalisée en cohérence avec le style et l'architecture de la construction.

- L'aménagement de chien-assis, lucarnes retroussées, lucarnes rampantes et surélévations de toiture sous forme de lucarnes rampantes est interdit.

Pour les constructions inventoriées dans la catégorie des villas les plus remarquables (voir document graphique et liste en annexe), toute évolution devra être justifiée en référence à l'œuvre architecturale d'origine.

➤ Règles à respecter pour les toitures

Les couvertures métalliques de type industriel (bac-alu, bac-acier ...) sont interdites.

Les couvertures en tuiles seront rouge-orange, de ton uni ou vieilli, sans dessin, ni panachage ou mélange de teintes.

➤ Règles à respecter pour les ouvertures

Les dispositifs d'occultation des baies (volets battants, persiennes, volets roulants) devront être conservés ou réalisés dans une couleur en harmonie avec celle du bâti.

➤ Règles à respecter pour les stores et climatisation

Pour les constructions neuves, stores et climatisation devront être prévus dès le permis de construire.

Pour les constructions existantes, leur mise en œuvre devra s'intégrer dans la composition d'ensemble de la façade dans laquelle ils sont prévus.

➤ Règles à respecter pour les clôtures

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront dépasser 2 mètres. Elles seront obligatoirement grillagées. Leur couleur sera verte ou grise et la structure métallique plastifiée ou peinte. Grillage à maille rectangulaire ou simple torsion.

Les clôtures sur voie ou espace public doivent être constituées d'un mur bahut ne pouvant dépasser 0,50 mètre de hauteur, surmonté ou non d'un grillage. La hauteur maximale autorisée ne pourra dépasser 1,50 mètres.

L'utilisation de tout autre matériau ou mode constructif est interdite.

➤ Secteur Uba

Dans le sous-secteur hachuré sur le plan s'appliquent les règles spécifiques de la servitude de la ZPPAUP du front de mer instituée par arrêté du Préfet de Région en date du 27 avril 1998.

➤ Secteur Ubc

La façade orientée vers l'espace public devra être la (ou l'une des) façade(s) principale(s).

ARTICLE Ub 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 à savoir :

- pour les constructions à usage d'habitation :

- Dans la limite de 200 m² de Surface de Plancher affectée au logement : 1 place par tranche de 100 m² arrondie au nombre supérieur ;
- Au-delà de 200 m² de Surface de Plancher: une place de stationnement par tranche de 60 m² de Surface de Plancher, avec un minimum de 1,3 places par logement.

En secteur Ubb, les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements doivent respecter 2 places de stationnement par logement et 2 places de stationnement visiteur supplémentaires par logement, le tout, en souterrain et dans l'emprise du bâtiment.

- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la Surface de Plancher,

En secteur Uba et Ubc :

- pour les constructions à usage de bureaux, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la Surface de Plancher,

En secteur Ubb, la création de commerces doit respecter une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la Surface de Plancher.

- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre,
 - pour les salles de spectacles, les salles polyvalentes ou sportives, une place pour 5 spectateurs,
- Le nombre de places est arrondi au nombre entier immédiatement supérieur à celui résultant du calcul.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

40 % du terrain seront réservés pour être aménagés en espace vert. Cet espace sera planté et arboré à l'aide d'arbres d'essences locales à la densité de 2 arbres pour 100 m², libre de toute construction et ne devra pas comporter de surfaces imperméabilisées, exception faite du stationnement souterrain répondant au strict besoin du projet.

Toutes les zones de stationnement devront être plantés d'arbres à raison d'un sujet pour 6 places de véhicules particuliers.

Les aires de stationnement en plein air seront stabilisées et engazonnées. Les revêtements imperméables sont interdits.

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un espace planté d'arbres d'essences locales ou familières du paysage local à savoir le platane, le pin maritime, le pin parasol, le chêne pédonculé, le chêne-liège ou le cyprès de Lambert et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Toute coupe d'un arbre appartenant à l'une des essences précitées est donc soumise à autorisation.

Dans le cas où cette coupe est réalisée en dehors d'un projet de construction, l'autorisation sera conditionnée par la plantation préalable dans le même îlot de propriété d'un sujet d'au moins 1,20 m de haut et de la même essence.

Les clôtures ne pourront être doublées que d'une haie vive plantée en privilégiant les essences d'essence locale ou familières des paysages locaux (arbousier, phillyrea, genêt à balais, genêt d'Espagne ajonc d'Espagne, bruyères, hortensia, mimosas, eleagnus ...).

En secteur Uba, dans le sous-secteur hachuré sur le plan s'appliquent les règles spécifiques de la servitude de la ZPPAUP du front de mer instituée par arrêté du Préfet de Région en date du 27 avril 1998.

ARTICLE Ub 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Disposition supprimée.

CHAPITRE III : dispositions applicables à la zone Uc

Zone peu dense à caractère principal d'habitat, de service ou d'activités, située autour du centre-bourg de Soorts et dans laquelle dominent les constructions individuelles.

Cette zone comprend les secteurs Uca et Ucb qui diffèrent par leur densité.

Au niveau des secteurs soumis au risque incendie de forêt repérés sur le document graphique, des prescriptions particulières sont édictées dans les articles qui suivent en tant que de besoin.

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les commerces, dont les restaurants, et les hôtels en dehors de la rénovation et de l'extension des établissements existants ;

Les créations ou extensions d'installations classées autres que celles admises à l'article Uc2.

Les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la réalisation des constructions autorisées.

Les décharges et les dépôts de véhicules.

Les terrains aménagés de camping et de caravanage.

Le stationnement isolé ou collectif de caravane.

Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions ou extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles présentent un caractère de service pour l'usager et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, localisé sur le document graphique et défini en annexe du présent règlement en fonction de son degré d'intérêt, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant cet intérêt. Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti, mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine ainsi identifiés et soient exécutés suivant les techniques adaptées au savoir-faire de leur époque de création.

Toute installation de piscine doit comporter un puisard assurant l'absorption du trop-plein de celle-ci sur la parcelle.

ARTICLE Uc 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

Toute nouvelle voie carrossable doit être distante de plus de 25 m d'un carrefour.

Toute nouvelle sortie de véhicule doit être distante de plus de 10 m de l'angle de 2 voies.

Les voies en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 m et doivent prévoir une plateforme de retournement dans leur partie terminale.

Les chemins d'accès particuliers à créer devront avoir une largeur d'au moins 5 mètres. Un seul accès pour véhicules automobiles est autorisé par lots. Pour les parcelles existantes, les accès devront avoir une largeur d'au moins 3 mètres. En outre, un accès supplémentaire pour piétons (portillon) est autorisé.

Hors agglomération, les créations d'accès individuelles sur la RD 33 seront interdites, sauf cas de dérogation exceptionnelle du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- Assainissement :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou être conçues avec dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé.
Toutes les eaux pluviales devront être infiltrées sur l'îlot de propriété concerné.
- Electricité - Téléphone :
La création de réseaux, les extensions, les renforcements, ainsi que les nouveaux branchements seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Uc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Disposition supprimée.

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

Les reculs imposés pour l'implantation des constructions s'entendent en tout point de la construction. Une implantation des débords de toit est tolérée en surplomb de la zone non aedificandi dans la limite de 40 cm dans le cas d'une meilleure cohérence architecturale.

Sauf disposition contraire portée au plan de zonage les constructions devront respecter les reculs suivants :

- Routes départementales
Hors agglomération, les constructions devront respecter par rapport aux routes départementales les reculs suivants :

Nature de la voie	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe	Recul des clôtures par rapport à l'axe
R.D. n° 33	35 mètres	5,50 m + L

"L" étant la largeur des dépendances de la route (fossés, talus ...) définie au moment de la demande d'implantation de la clôture

- Autres voies ouvertes à la circulation publique
Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Dans le cas d'agrandissement de construction ne respectant pas ce recul minimum ou de construction en mitoyenneté avec une construction ne respectant pas ce recul minimum, l'implantation pourra se faire en conservant l'alignement existant si cette implantation est plus conforme à la cohérence architecturale et paysagère du site.

Sont exemptés du présent article les équipements d'intérêt collectif.

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

Les reculs imposés pour l'implantation des constructions s'entendent en tout point de la construction. Une implantation des débords de toit est tolérée en surplomb de la zone non aedificandi dans la limite de 40 cm dans le cas d'une meilleure cohérence architecturale.

Les limites séparatives d'un terrain, au sens de l'article Uc7 du règlement, sont de deux sortes : les limites séparatives latérales et les limites arrière.

Lorsque le terrain est desservi ou entouré par plusieurs voies, les limites latérales et les limites arrière seront déterminées à partir de la voie de desserte principale du terrain

Toute construction doit être implantée :

- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.
- sur limite séparative, en continu ou en semi-continu, sur une profondeur maximale de 15 mètres par rapport à l'alignement. Pour les constructions implantées sur limite séparative, s'il existe déjà une construction en mitoyenneté sur la parcelle voisine, la construction nouvelle doit être accolée, au moins en partie, au bâtiment existant.
- sur limite latérale et limite arrière pour les annexes non incorporées au bâtiment principal pour lequel l'arrêté d'autorisation de construire aura plus de 10 ans.

Toute extension de construction existante peut respecter le même recul que celui-ci par rapport à la limite séparative. Elle ne pourra être composée que par un seul corps de bâtiment.

Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt :

- toute construction doit être implantée à 6 mètres minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.
- Les stockages de produits inflammables non enterrés (gaz,fioul) doivent être situés à une distance minimale de 12 mètres vis-à-vis de ces limites.

Sont exemptés du présent article les équipements d'intérêt collectif.

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

Les reculs imposés pour l'implantation des constructions s'entendent en tout point de la construction.

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. Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

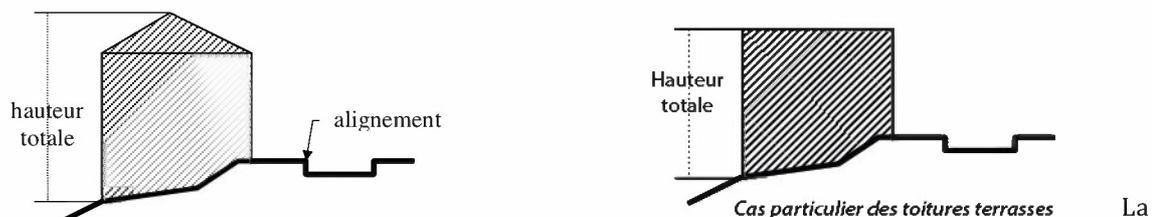
ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est calculée en additionnant l'emprise de l'ensemble des constructions et installations soumises à permis de construire ou à déclaration préalable, y compris le dépassement des débords de toit au-delà de 80cm.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la surface du terrain.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas au niveau de l'emprise de la construction. La hauteur d'une construction est donc la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel au niveau de son emprise jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et cheminées exclus.



La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6 m à l'égout et 8 m au faîtage. Pour les toitures terrasses, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6 m.

Dans le cas d'implantation sur limite séparative, la hauteur au faîtage est ramenée à 6 m dans le cas de constructions mitoyennes et à 4 mètres sinon.

Sont exemptés du présent article les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR

➤ Principe général

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

➤ Règles à respecter pour les bâtiments recensés au titre de l'article L.151-19

Une attention particulière sera portée à l'évolution des constructions recensées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Le degré d'exigence en matière d'évolution des constructions sera fonction de leur niveau d'intérêt.

Tous travaux exécutés sur un bâtiment existant devront employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural de l'immeuble et destinés à assurer leur bonne conservation.

Tous travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale, notamment :

- La composition architecturale originelle des façades (perçements, modénature, matériaux, éléments de décoration) doit être respectée.
- Les extensions doivent demeurer mesurées et conserver la logique du volume d'origine.
- La restitution de la couverture originelle, par changement du type de tuile, est autorisée si elle est réalisée en cohérence avec le style et l'architecture de la construction.
- L'aménagement de chien-assis, lucarnes retroussées, lucarnes rampantes et surélévations de toiture sous forme de lucarnes rampantes est interdit.

Pour les constructions inventoriées dans la catégorie des villas les plus remarquables (voir document graphique et liste en annexe), toute évolution devra être justifiée en référence à l'œuvre architecturale d'origine.

➤ Règles à respecter pour les toitures

Les couvertures métalliques de type industriel (bac-alu, bac-acier ...) sont interdites.

Les couvertures en tuiles seront rouge-orange, de ton uni ou vieilli, sans dessin, ni panachage ou mélange de teintes.

➤ Règles à respecter pour les ouvertures

Les dispositifs d'occultation des baies (volets battants, persiennes, volets roulants) devront être conservés ou réalisés dans une couleur en harmonie avec celle du bâti.

➤ Règles à respecter pour les stores et climatisation

Pour les constructions neuves, stores et climatisation devront être prévus dès le permis de construire.

Pour les constructions existantes, leur mise en œuvre devra s'intégrer dans la composition d'ensemble de la façade dans laquelle ils sont prévus.

➤ Règles à respecter pour les clôtures sur voie ou espace public

- Soubassement de 50 cm maximum, maçonné blanc ou sable clair.
- Grillage métallique de couleur grise, maille rectangulaire ou à simple torsion.
- Structure du grillage métallique de couleur grise.
- Hauteur maximale de la clôture : 1,50 m.
- Portail et portillon évoquent le style architectural de l'habitation.
- Coffrets EDF et boîtes à lettres sont intégrés dans les éléments maçonnés.

L'utilisation de tout autre matériau ou mode constructif est interdite.

➤ Règles à respecter pour les clôtures sur limites séparatives

- Clôtures grillagées obligatoires
- Couleur verte ou grise du grillage et de la structure métallique plastifiée ou peinte
- Grillage à maille rectangulaire ou simple torsion
- Hauteur maximale : 2 m

➤ Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt :

Au niveau des haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux inflammables sont proscrits le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

ARTICLE Uc 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 à savoir :

- pour les constructions à usage d'habitation :

- Dans la limite de 200 m² de Surface de Plancher affectée au logement : 1 place par tranche de 100 m² arrondie au nombre supérieur ;
- Au-delà de 200 m² de Surface de Plancher: une place de stationnement par tranche de 60 m² de Surface de Plancher, avec un minimum de 1,3 places par logement.

En secteur Uca et Ucb, les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements doivent respecter 2 places de stationnement par logement et 2 places de stationnement visiteur supplémentaires par logement, le tout, en souterrain et dans l'emprise du bâtiment.

- pour les constructions à usage de bureaux ~~et de commerces~~, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la Surface de Plancher,

En secteur Uca et Ucb, la création de commerces doit respecter une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la Surface de Plancher.

- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre,

Le nombre de places est arrondi au nombre entier immédiatement supérieur à celui résultant du calcul.

ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un espace planté d'arbres d'essences locales ou familières du paysage local à savoir le platane, le pin maritime, le pin parasol, le chêne pédonculé, le chêne-liège ou le cyprès de Lambert et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Toute coupe d'arbre appartenant à l'une des essences précitées réalisée en dehors d'un projet de construction sera conditionnée par la plantation préalable dans le même îlot de propriété d'un sujet âgé d'au moins trois ans et de la même essence.

30 % du terrain seront réservés pour être aménagés en espace vert. Cet espace sera planté et arboré à l'aide d'arbres d'essences locales à la densité de 2 arbres pour 100 m². Cet espace sera également libre de toute construction et ne devra pas comporter de surfaces imperméabilisées, exception faite du stationnement souterrain répondant au strict besoin du projet.

Les clôtures ne pourront être doublées que d'une haie vive plantée en privilégiant les essences d'essence locale ou familières des paysages locaux (arbousier, phillyrea, genêt à balais, genêt d'Espagne ajonc d'Espagne, bruyères, hortensia, mimosas, eleagnus ...). La hauteur des haies sur voie est limitée à celle de la clôture.

L'implantation des piscines ne devra pas conduire à une atteinte à la qualité paysagère de la zone résidentielle ; elle doit en particulier respecter les règles concernant la préservation de la trame arborée des jardins.

ARTICLE Uc 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Disposition supprimée.

CHAPITRE IV : dispositions applicables à la zone Ud

Zone résidentielle de la commune essentiellement composée d'habitations individuelles au sein de jardins arborés à dominante de pins maritimes, zone pavillonnaire caractéristique de la cité-parc au niveau de laquelle la forme urbaine, l'architecture et le paysage doivent être préservés.

Cette zone comprend les secteurs Uda, Udb et Udc qui diffèrent par leur densité, ainsi que des sous-secteurs Uda₁ et Udb₁ dans lequel les hôtels et restaurants sont autorisés.

ARTICLE Ud 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les commerces sauf les restaurants en sous-secteurs Uda₁ et Udb₁.

Les hôtels sauf en sous-secteurs Uda₁ et Udb₁ et en dehors de la rénovation et de l'extension des établissements existants autorisées dans toute la zone Ud.

Les créations ou extensions d'installations classées autres que celles admises à l'article Ud2.

Les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la réalisation des constructions autorisées.

Les décharges et les dépôts de véhicules.

Les terrains aménagés de camping et de caravanage.

Le stationnement isolé de caravane.

Le stationnement collectif des caravanes.

Les parcs résidentiels de loisirs.

Les changements de destination des constructions annexes non affectées à un usage d'habitation et non intégrées au volume d'une construction à usage d'habitation.

ARTICLE Ud 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions ou extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles présentent un caractère de service pour l'utilisateur et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, localisé sur le document graphique et défini en annexe du présent règlement en fonction de son degré d'intérêt, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant cet intérêt. Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti, mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine ainsi identifiés et soient exécutés suivant les techniques adaptées au savoir-faire de leur époque de création.

Toute installation de piscine doit comporter un puisard assurant l'absorption du trop-plein de celle-ci sur la parcelle.

ARTICLE Ud 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

Toute nouvelle voie carrossable doit être distante de plus de 25 m d'un carrefour.

Toute nouvelle sortie de véhicule doit être distante de plus de 10 m de l'angle de 2 voies.

Les voies en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 m et doivent prévoir une plateforme de retournement dans leur partie terminale.

Les chemins d'accès particuliers à créer devront avoir une largeur d'au moins 5 mètres. Un seul accès pour véhicules automobiles est autorisé par lots. Pour les parcelles existantes, les accès devront avoir une largeur d'au moins 3 mètres. En outre, un accès supplémentaire pour piétons (portillon) est autorisé.

Pour des raisons de sécurité, l'instauration de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction en dehors des panneaux d'agglomération sera interdite sur la R.D. 79.

ARTICLE Ud 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- Assainissement :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou être conçues avec dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé.
En sous-secteurs Uda₁ et Udb₁, tout nouvel hôtel ou restaurant doit être raccordé à l'assainissement collectif.
Toutes les eaux pluviales devront être infiltrées sur l'îlot de propriété concerné.
- Electricité - Téléphone :
La création de réseaux, les extensions, les renforcements, ainsi que les nouveaux branchements seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Ud 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Disposition supprimée.

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

Les reculs imposés pour l'implantation des constructions s'entendent en tout point de la construction. Une implantation des débords de toit est tolérée en surplomb de la zone non aedificandi dans la limite de 40 cm dans le cas d'une meilleure cohérence architecturale.

Les constructions seront implantées sur un recul minimum de :

- 16 m de l'axe des R.D 79, 152, 418, 652

- 6 m de l'alignement existant ou à créer des autres voies ouvertes à la circulation publique des secteurs Uda, Udb.

- 10 m de l'alignement existant ou à créer en Udc.

Dans le cas d'agrandissement de construction ne respectant pas ce recul minimum, l'implantation pourra se faire en conservant l'alignement existant si cette implantation est plus conforme à la cohérence architecturale et paysagère du site.

Sont exemptés du présent article les équipements d'intérêt collectif.

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

Les reculs imposés pour l'implantation des constructions s'entendent en tout point de la construction. Une implantation des débords de toit est tolérée en surplomb de la zone non aedificandi dans la limite de 40 cm dans le cas d'une meilleure cohérence architecturale.

Toute construction doit être implantée :

- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres en Uda, Udb, et 6 mètres en Udc.
- sur limite latérale et limite de fond pour les annexes non incorporées au bâtiment principal pour lequel l'arrêté d'autorisation de construire aura plus de 10 ans, sauf pour les îlots de propriété limitrophes du golf, du Bourret et du lac marin pour lesquels le recul de 4 mètres s'applique.

Toute extension de construction existante peut respecter le même recul que celle-ci par rapport à la limite séparative. Elle demeure limitée par la hauteur de la construction d'origine.

Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt :

- toute construction doit être implantée à 6 mètres minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.
- Les stockages de produits inflammables non enterrés (gaz,fioul) doivent être situés à une distance minimale de 12 mètres vis-à-vis de ces limites.

Sont exemptés du présent article les équipements d'intérêt collectif.

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

Les reculs imposés pour l'implantation des constructions s'entendent en tout point de la construction.

En secteurs Uda et Udc, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins 20 mètres.

En secteur Udb, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins 25 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU entre lesquels la distance ne pourra cependant être inférieure à 8 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

ARTICLE Ud 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est calculée en additionnant l'emprise de l'ensemble des constructions et installations soumises à permis de construire ou à déclaration préalable, y compris le dépassement des débords de toit au-delà de 80cm.

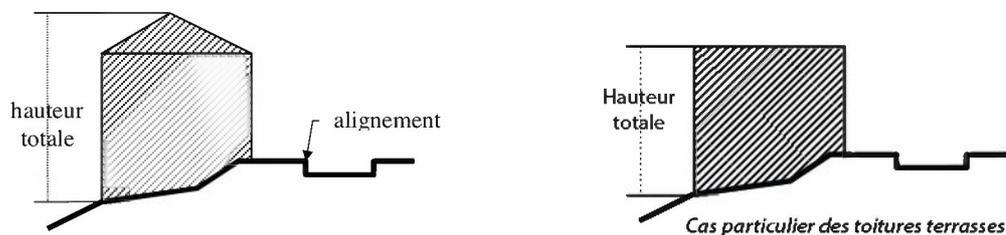
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la surface du terrain.

Dans le cas des hôtels et des équipements publics l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.

ARTICLE Ud 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre

d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas au niveau de l'emprise de la construction. La hauteur d'une construction est donc la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel au niveau de son emprise jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et cheminées exclus.



La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 7 m à l'égout et 10 m au faîtage. Pour les toitures terrasses, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 7 m.

Cette hauteur au faîtage est ramenée à 3,50 m pour les annexes situées dans la bande de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Pour les hôtels, la hauteur ne peut dépasser 10 m à l'égout et 13 m au faîtage.

Sont exemptés du présent article les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE Ud 11 - ASPECT EXTERIEUR

➤ Règles générales applicables à toutes les catégories de construction

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

Dans le cas de constructions neuves, le garage ou l'abri-voiture réalisé au-dessus du terrain fini sera obligatoirement accolé au bâtiment principal.

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte à l'intérêt architectural, patrimonial et paysager du site et des lieux avoisinants. Il sera en particulier tenu compte de la manière dont les projets assurent l'intégration des constructions dans le paysage boisé.

➤ Règles applicables aux constructions neuves

Les constructions pourront s'inspirer de l'architecture des villas de référence de la station ou être réalisées dans un style contemporain, mais, dans tous les cas, elles devront traduire leur appartenance à une station balnéaire.

Les dispositifs d'occultation des baies (volets battants, persiennes, volets roulants) devront être réalisés dans une couleur en harmonie avec celle du bâti.

➤ Règles applicables aux extensions d'une construction existante

Toute extension devra reprendre la logique volumétrique et ornementale de la construction sur laquelle elle vient se greffer ou être accompagnée d'une transformation générale du style de la construction. Dans le cas d'une transformation du style, elle devra être justifiée par l'obtention d'une architecture plus conforme à l'appartenance à une station balnéaire.

Dans tous les cas l'aménagement de chiens-assis est interdit.

Les dispositifs d'occultation des baies (volets battants, persiennes, volets roulants) devront être conservés dans une couleur en harmonie avec celle du bâti.

➤ Règles à respecter pour les bâtiments recensés au titre de l'article L.151-19

Une attention particulière sera portée à l'évolution des constructions recensées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Le degré d'exigence en matière d'évolution des constructions sera fonction de leur niveau d'intérêt.

Tous travaux exécutés sur un bâtiment existant devront employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural de l'immeuble et destinés à assurer leur bonne conservation.

Tous travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale, notamment :

- La composition architecturale originelle des façades (percements, modénature, matériaux, éléments de décoration) doit être respectée.
- Les extensions doivent demeurer mesurées et conserver la logique du volume d'origine.
- La restitution de la couverture originelle, par changement du type de tuile, est autorisée si elle est réalisée en cohérence avec le style et l'architecture de la construction.
- L'aménagement de chien-assis, lucarnes retroussées, lucarnes rampantes et surélévations de toiture sous forme de lucarnes rampantes est interdit.
- Pour les constructions inventoriées dans la catégorie des villas les plus remarquables (voir document graphique et liste en annexe), toute évolution devra être justifiée en référence à l'œuvre architecturale d'origine.

➤ Règles à respecter pour les toitures

Les couvertures métalliques de type industriel (bac-alu, bac-acier ...) sont interdites.

Les couvertures en tuiles seront rouge-orange, de ton uni ou vieilli, sans dessin, ni panachage ou mélange de teintes.

➤ Règles à respecter pour les piscines

La piscine devra s'intégrer dans le plan de la construction principale. Elle sera donc implantée au plus près de cette dernière afin de minimiser l'effet de clairière dans le paysage boisé.

➤ Règles à respecter pour les clôtures sur voie ou espace public

Les clôtures sur voie ou espace public devront être réalisées selon l'un des trois modèles suivants :

- Clôtures grillagées avec soubassement maçonné
 - Soubassement de 50 cm, maçonné blanc ou sable clair.
 - Grillage métallique de couleur grise, maille rectangulaire ou à simple torsion.
 - Structure du grillage métallique de couleur grise.
 - Hauteur maximale de la clôture : 1,50 m.
 - Portail et portillon évoquent le style architectural de l'habitation.
 - Coffrets EDF et boîtes à lettres sont intégrés dans les éléments maçonnés.
- Barrières basses
 - Teinte naturelle ou couleurs de l'habitation, pour le bois, peint en blanc pour le béton
 - Barrières composées de poteaux et de deux lisses
 - Hauteur maximale : 70 cm
 - Portail et portillon sont réalisés en bois
 - Coffrets EDF et boîtes à lettres sont intégrés dans la structure
- Soutènements en bois (uniquement dans le cas de terrains en surplomb)
 - Matériau constructif : le bois, utilisé dans sa couleur naturelle
 - Plantation obligatoire au-dessus des soutènements dont la hauteur dépasse 50 cm
 - Végétaux préconisés : arbousiers, chênes lièges, mimosas, genêts et ajoncs, bruyères, Eleagnus, hortensias, Pittosporum, camélias, cistes
 - Portail et portillon sont réalisés en bois
 - Coffrets EDF et boîtes à lettres sont intégrés dans le soutènement

L'utilisation de tout autre matériau ou mode constructif est interdite.

➤ Règles à respecter pour les clôtures sur limites séparatives

- Clôtures grillagées obligatoires
- Couleur verte ou grise du grillage et de la structure métallique plastifiée ou peinte
- Grillage à maille rectangulaire ou simple torsion
- Hauteur maximale : 2 m

➤ Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt :

Au niveau des haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux inflammables sont proscrits le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

ARTICLE Ud 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la création :

- pour les constructions à usage d'habitation :

- Dans la limite de 200 m² de Surface de Plancher affectée au logement : 1 place par tranche de 100 m² arrondie au nombre supérieur ;
- Au-delà de 200 m² de Surface de Plancher: une place de stationnement par tranche de 60 m² de Surface de Plancher, avec un minimum de 1,3 places par logement.

Les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements doivent respecter 2 places de stationnement par logement et 2 places de stationnement visiteur supplémentaires par logement, le tout, en souterrain et dans l'emprise du bâtiment.

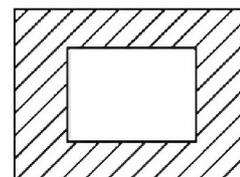
- pour les bureaux et professions libérales : 1 place pour 20 m² de Surface de Plancher
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre,
- pour les constructions à usage de commerces (restaurants autorisés en secteurs Uda1 et UDb1), une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la Surface de Plancher

La création de commerces doit respecter une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la Surface de Plancher.

ARTICLE Ud 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant et conserver le paysage de la cité-parc caractérisé par un paysage boisé au sein duquel s'intègrent les constructions.

70 % du terrain privatif seront réservés pour être aménagés en espace vert. Afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions, cet espace sera dessiné de manière à constituer une enveloppe végétale périphérique adaptée en fonction de la configuration du terrain. Les voies internes destinées aux véhicules pourront traverser cet espace, mais ne devront pas remettre en cause le caractère végétalisé de la périphérie de la parcelle bâtie.



Dans le cas des hôtels et équipements publics, cette proportion est ramenée à 30 %.

Cet espace sera planté et arboré à l'aide d'arbres d'essences locales à la densité de 2 arbres pour 100 m². Cet espace sera également libre de toute construction et ne devra pas comporter de surfaces imperméabilisées, exception faite du stationnement souterrain répondant au strict besoin du projet. Afin d'assurer la conservation de la cohérence du cadre boisé, le pin maritime doit représenter un arbre sur deux.

En application du 2° alinéa de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un espace planté d'arbres d'essences locales ou familières du paysage local le pin maritime, le pin parasol, le chêne pédonculé, le chêne-liège ou le cyprès de Lambert et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Toute coupe d'un arbre appartenant à l'une des essences précitées est donc soumise à autorisation. Dans le cas où cette coupe est réalisée en dehors d'un projet de construction, l'autorisation sera conditionnée par la plantation préalable dans le même îlot de propriété d'un sujet d'au moins 1,20m de haut et de la même essence.

En accompagnement du couvert boisé, les écrans visuels seront constitués de massifs d'arbustes locaux tels que arbousiers, genêts, bruyères, auxquels pourront se mêler des essences familières de l'environnement littoral : mimosa, fusain, pittosporum, eleagnus, hortensia, camelia, phyllirea, ciste, notamment aux abords des constructions.

La hauteur des haies sur voie est limitée à celle de la clôture.

L'implantation des piscines ne devra pas conduire à une atteinte à la qualité paysagère de la zone résidentielle ; elle doit en particulier respecter les règles concernant la préservation de la trame arborée des jardins.

Lorsque la configuration du terrain (topographie, relief) impose une implantation de la piscine vers l'alignement, une bande minimale de 6 mètres le long de l'alignement à l'aide de bosquets d'essences locales, en particulier pins maritimes, chênes lièges, mimosas et arbousiers devra être conservée ou plantée.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, 20 % minimum du terrain d'assiette de l'opération seront réservés à l'aménagement d'espaces verts collectifs, largement ouverts sur les voies de circulation, les bordures de voies de moins de 2 mètres de large n'étant pas comptabilisées dans le calcul de ce pourcentage. Ils seront plantés principalement de pins maritimes avec, en mélange, des chênes pédonculés, des chênes-lièges ou des cyprès de Lambert.

ARTICLE Ud 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Disposition supprimée.

CHAPITRE V : dispositions applicables à la zone Ue

Zone destinée aux activités industrielles, artisanales ou commerciales de la zone d'activités économiques de Pédebert.

Elle comprend un secteur Uea : secteur bénéficiant d'une requalification de ses espaces publics et voirie.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les nouvelles constructions à usage d'habitation.

Les parcs résidentiels de loisirs.

Le stationnement isolé des caravanes.

Les terrains aménagés de camping et de caravanage.

Les affouillements et les exhaussements des sols non liés à la réalisation des constructions autorisées, les décharges et les dépôts de véhicules.

Les nouveaux locaux à usage d'habitation.

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sans prescription.

ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE

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

L'accès aux parcelles forestières limitrophes devra être maintenu.

Hors agglomération, les créations d'accès individuelles sur la RD 652 seront interdites, sauf cas de dérogation exceptionnelle du gestionnaire de la voirie.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- Assainissement :
Toutes les eaux et matières usées des habitations individuelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

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

Toutes les eaux pluviales devront être infiltrées sur l'îlot de propriété concerné.

- Electricité - Téléphone :

La création de réseaux, les extensions, les renforcements, ainsi que les nouveaux branchements seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Ue 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Disposition supprimée.

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

Les reculs imposés pour l'implantation des constructions s'entendent en tout point de la construction. Une implantation des débords de toit est tolérée en surplomb de la zone non aedificandi dans la limite de 40 cm dans le cas d'une meilleure cohérence architecturale.

Toute construction doit être implantée à 6 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer.

Sont exemptés du présent article les équipements d'intérêt collectif.

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

Les reculs imposés pour l'implantation des constructions s'entendent en tout point de la construction. Une implantation des débords de toit est tolérée en surplomb de la zone non aedificandi dans la limite de 40 cm dans le cas d'une meilleure cohérence architecturale.

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

Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt :

- toute construction doit être implantée à 6 mètres minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.
- Les stockages de produits inflammables non enterrés (gaz, fioul) doivent être situés à une distance minimale de 12 mètres vis-à-vis de ces limites.

Sont exemptés du présent article les équipements d'intérêt collectif.

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

Les reculs imposés pour l'implantation des constructions s'entendent en tout point de la construction.

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

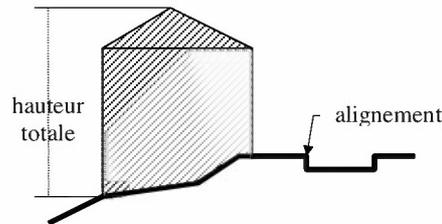
L'emprise au sol est calculée en additionnant l'emprise de l'ensemble des constructions et installations soumises à permis de construire ou à déclaration préalable, y compris le dépassement des débords de toit au-delà de 80cm.

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

En secteur Uea : L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 47 % de la superficie du terrain.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas au niveau de l'emprise de la construction. La hauteur d'une construction est donc la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel au niveau de son emprise jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et cheminées exclus.



La hauteur totale des constructions ne pourra excéder 15 mètres.

Pour les hôtels, la hauteur ne peut dépasser 10 m à l'égout (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et 13 m au faîtage.

Sont exemptés du présent article les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR

➤ Principe général

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

➤ Règles à respecter pour les clôtures sur voie ou espace public

- Soubassement de 50 cm maximum, maçonné blanc ou sable clair.
- Grillage métallique de couleur grise, maille rectangulaire ou à simple torsion.
- Structure du grillage métallique de couleur grise.
- Hauteur maximale de la clôture : 1,50 m.
- Portail et portillon évoquent le style architectural de l'habitation.
- Coffrets EDF et boîtes à lettres sont intégrés dans les éléments maçonnés.

L'utilisation de tout autre matériau ou mode constructif est interdite.

➤ Règles à respecter pour les clôtures sur limites séparatives

- Clôtures grillagées obligatoires
- Couleur verte ou grise du grillage et de la structure métallique plastifiée ou peinte
- Grillage à maille rectangulaire ou simple torsion
- Hauteur maximale : 2 m

➤ Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt :

Au niveau des haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux inflammables sont proscrits le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

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 stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations en particulier :

- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la Surface de Plancher,
- En secteur Uea : pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 30 % de la Surface de Plancher
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre,

Le nombre de places est arrondi au nombre entier immédiatement supérieur à celui résultant du calcul.

Pour les autres activités, le nombre de places de stationnement devra être justifié au regard de l'activité (nombre d'employés, réception de public).

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Toutes les zones de stationnement devront être plantées d'arbres à raison d'un sujet pour 6 places de véhicules particuliers.

Les aires de dépôt de matériel seront masquées par la plantation d'une haie vive.

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un espace planté d'arbres d'essences locales ou familières du paysage local le pin maritime, le pin parasol, le chêne pédonculé, le chêne-liège ou le cyprès de Lambert et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Toute coupe d'un arbre appartenant à l'une des essences précitées est donc soumise à autorisation.

Dans le cas où cette coupe est réalisée en dehors d'un projet de construction, l'autorisation sera conditionnée par la plantation préalable dans le même îlot de propriété d'un sujet d'au moins 1,20m de haut et de la même essence.

Les limites avec les terrains classés en zone Ucb et comportant des constructions à usage d'habitation devront faire l'objet d'un traitement paysager soigné intégrant les dispositifs nécessaires à la réduction des nuisances sonores et visuelles.

Au niveau des terrains disposant d'une façade directe sur la RD 652, un traitement paysager comportant des arbres d'essences locales (pins maritimes notamment) devra être réalisé en premier plan vis-à-vis des constructions et installations.

ARTICLE Ue 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Disposition supprimée.

CHAPITRE VI : dispositions applicables à la zone Uk

Zone réservée aux activités de camping et de caravanage.

Elle comporte un secteur de zone Uk1 spécifiquement réservé à une aire d'accueil des camping-cars.

Au niveau des secteurs soumis au risque incendie de forêt repérés sur le document graphique, des prescriptions particulières sont édictées dans les articles qui suivent en tant que de besoin.

ARTICLE Uk 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions nouvelles autres que celles correspondant au caractère de la zone.

Les affouillements et les exhaussements des sols non liés à la réalisation des constructions autorisées, les décharges et les dépôts de véhicules.

Les parcs résidentiels de loisirs.

En secteur Uk1 toutes les constructions et installations autres que celles nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement d'une aire d'accueil des camping-cars.

ARTICLE Uk 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sans prescription.

ARTICLE Uk 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE Uk 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :
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.
Toutes les eaux pluviales devront être infiltrées sur l'îlot de propriété concerné.
- Electricité - Téléphone :
La création de réseaux, les extensions, les renforcements, ainsi que les nouveaux branchements seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Uk 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Disposition supprimée.

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

Les reculs imposés pour l'implantation des constructions s'entendent en tout point de la construction. Une implantation des débords de toit est tolérée en surplomb de la zone non aedificandi dans la limite de 40 cm dans le cas d'une meilleure cohérence architecturale.

Sauf disposition contraire portée au plan de zonage les constructions devront respecter les reculs suivants :

- Routes départementales

Les constructions devront respecter par rapport aux routes départementales les reculs suivants :

Nature de la voie	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe	Recul des clôtures par rapport à l'axe
R.D. n° 652	16 mètres	5,50 m + L

"L" étant la largeur des dépendances de la route (fossés, talus ...) définie au moment de la demande d'implantation de la clôture

- Autres voies ouvertes à la circulation publique

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 6 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Sont exemptés du présent article les équipements d'intérêt collectif.

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

Les reculs imposés pour l'implantation des constructions s'entendent en tout point de la construction. Une implantation des débords de toit est tolérée en surplomb de la zone non aedificandi dans la limite de 40 cm dans le cas d'une meilleure cohérence architecturale.

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

Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt :

- toute construction doit être implantée à 10 mètres minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.
- Les stockages non enterrés de produits inflammables (gaz, fioul) doivent être situés à une distance minimale de 12 mètres vis-à-vis de ces limites.

Sont exemptés du présent article les équipements d'intérêt collectif.

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

Les reculs imposés pour l'implantation des constructions s'entendent en tout point de la construction.

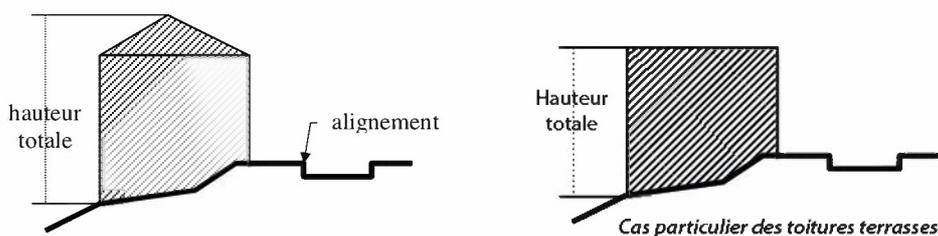
La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE Uk 9 - EMPRISE AU SOL

Sans prescription.

ARTICLE Uk 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas au niveau de l'emprise de la construction. La hauteur d'une construction est donc la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel au niveau de son emprise jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et cheminées exclus.



La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6 m à l'égout (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et 8 m au faîtage.

Sont exemptés du présent article les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE Uk 11 - ASPECT EXTERIEUR

➤ Principe général

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

➤ Règles à respecter pour les clôtures sur voie ou espace public

- Soubassement de 50 cm maximum, maçonnerie blanche ou sable clair.
- Grillage métallique de couleur grise, maille rectangulaire ou à simple torsion.
- Structure du grillage métallique de couleur grise.
- Hauteur maximale de la clôture : 1,50 m.
- Portail et portillon évoquent le style architectural de l'habitation.
- Coffrets EDF et boîtes à lettres sont intégrés dans les éléments maçonnés.

L'utilisation de tout autre matériau ou mode constructif est interdite.

➤ Règles à respecter pour les clôtures sur limites séparatives

- Clôtures grillagées obligatoires
- Couleur verte ou grise du grillage et de la structure métallique plastifiée ou peinte
- Grillage à maille rectangulaire ou simple torsion
- Hauteur maximale : 2 m

➤ Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt :

Au niveau des haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux inflammables sont proscrits le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

ARTICLE Uk 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.

ARTICLE Uk 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant et le paysage de la cité-parc caractérisé par un paysage boisé au sein duquel s'intègrent les constructions.

En application du 2° alinéa de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un espace planté d'arbres d'essences locales ou familières du paysage local le pin maritime, le pin parasol, le chêne pédonculé, le chêne-liège ou le cyprès de Lambert et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Toute coupe d'un arbre appartenant à l'une des essences précitées est donc soumise à autorisation.

Dans le cas où cette coupe est réalisée en dehors d'un projet de construction, l'autorisation sera conditionnée par la plantation préalable dans le même îlot de propriété d'un sujet d'au moins 1,20m de haut et de la même essence.

En accompagnement du couvert boisé, les écrans visuels seront constitués de massifs d'arbustes locaux tels que arbousiers, genêts, bruyères, auxquels pourront se mêler des essences familières de l'environnement littoral : mimosa, fusain, pittosporum, eleagnus, hortensia, camelia, phyllirea, ciste, notamment aux abords des constructions.

ARTICLE Uk 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Disposition supprimée.

CHAPITRE VII : dispositions applicables à la zone Us

Zone réservée aux installations et activités sportives et de loisirs.

ARTICLE Us 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la réalisation des constructions autorisées.

Les décharges et les dépôts de véhicules.

Les terrains aménagés de camping et de caravanage.

Le stationnement isolé de caravane.

Le stationnement collectif des caravanes.

Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE Us 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les locaux d'habitation sont autorisés dans la mesure où ils sont liés avec une nécessité de gardiennage des diverses installations.

ARTICLE Us 3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE Us 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :
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. Toutes les eaux pluviales devront être infiltrées sur l'îlot de propriété concerné.
- Electricité - Téléphone :
La création de réseaux, les extensions, les renforcements, ainsi que les nouveaux branchements seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Us 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Disposition supprimée.

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

Les reculs imposés pour l'implantation des constructions s'entendent en tout point de la construction. Une implantation des débords de toit est tolérée en surplomb de la zone non aedificandi dans la limite de 40 cm dans le cas d'une meilleure cohérence architecturale.

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 6 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Sont exemptés du présent article les équipements d'intérêt collectif.

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

Les reculs imposés pour l'implantation des constructions s'entendent en tout point de la construction. Une implantation des débords de toit est tolérée en surplomb de la zone non aedificandi dans la limite de 40 cm dans le cas d'une meilleure cohérence architecturale.

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

Sont exemptés du présent article les équipements d'intérêt collectif.

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

Les reculs imposés pour l'implantation des constructions s'entendent en tout point de la construction.

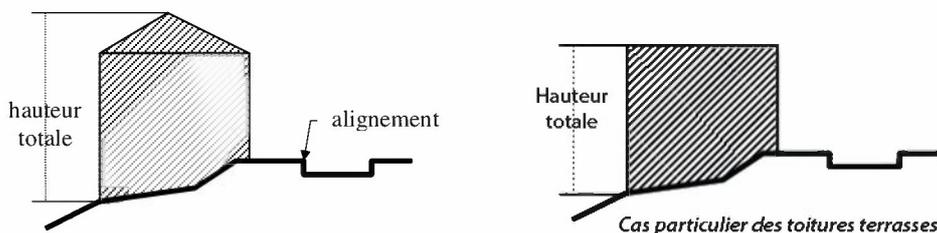
La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE Us 9 - EMPRISE AU SOL

Sans prescription.

ARTICLE Us 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas au niveau de l'emprise de la construction. La hauteur d'une construction est donc la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel au niveau de son emprise jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et cheminées exclus.



La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6 m à l'égout (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et 8 m au faîtage.

Sont exemptés du présent article les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE Us 11 - ASPECT EXTERIEUR

➤ Principe général

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

➤ Règles à respecter pour les clôtures sur voie ou espace public

- Soubassement de 50 cm maximum, maçonné blanc ou sable clair.
- Grillage métallique de couleur grise, maille rectangulaire ou à simple torsion.
- Structure du grillage métallique de couleur grise.
- Hauteur maximale de la clôture : 1,50 m.
- Portail et portillon évoquent le style architectural de l'habitation.
- Coffrets EDF et boîtes à lettres sont intégrés dans les éléments maçonnés.

L'utilisation de tout autre matériau ou mode constructif est interdite.

➤ Règles à respecter pour les clôtures sur limites séparatives

- Clôtures grillagées obligatoires
- Couleur verte ou grise du grillage et de la structure métallique plastifiée ou peinte
- Grillage à maille rectangulaire ou simple torsion
- Hauteur maximale : 2 m

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 stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations, à savoir :

- pour les salles de spectacles, les salles polyvalentes ou sportives, une place pour 5 spectateurs,

Le nombre de places est arrondi au nombre entier immédiatement supérieur à celui résultant du calcul.

ARTICLE Us 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant et le paysage de la cité-parc caractérisé par un paysage boisé au sein duquel s'intègrent les constructions.

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un espace planté d'arbres d'essences locales ou familières du paysage local le pin maritime, le pin parasol, le chêne pédonculé, le chêne-liège ou le cyprès de Lambert et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Toute coupe d'un arbre appartenant à l'une des essences précitées est donc soumise à autorisation.

Dans le cas où cette coupe est réalisée en dehors d'un projet de construction, l'autorisation sera conditionnée par la plantation préalable dans le même îlot de propriété d'un sujet d'au moins 1,20m de haut et de la même essence.

En accompagnement du couvert boisé, les écrans visuels seront constitués de massifs d'arbustes locaux tels que arbusiers, genêts, bruyères, auxquels pourront se mêler des essences familières de

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE I : dispositions applicables à la zone AU

Zone, équipée ou non, réservée pour une urbanisation à caractère principal d'habitat, de service ou d'activités et réalisée sur la base d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Elle comprend :

- Des secteurs AU₁, correspondant aux différents secteurs de développement de l'urbanisation envisagés à court et moyen terme.
- Le secteur AU₁ comprend un sous-secteur AU_{1a} et un sous-secteur AU_{1d} au niveau duquel la forme urbaine recherchée est différente.
- Des secteurs AU₂ qui, tout en étant destiné à une urbanisation future, demeurent pour l'heure fermés et ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après une modification ou une révision du PLU. Les secteurs AU₂ représentent donc un potentiel de développement urbain à plus long terme.

Au niveau des secteurs soumis au risque incendie de forêt repérés sur le document graphique, des prescriptions particulières sont édictées dans les articles qui suivent en tant que de besoin.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ne s'inscrivant pas dans un projet d'aménagement d'ensemble.

En AU₂, toute nouvelle construction, autre que celles admises à l'article AU 2.

Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.

Les créations ou extensions d'installations classées.

Les décharges et les dépôts de véhicules.

Les affouillements et exhaussements des sols non liés à la réalisation des constructions autorisées.

Les terrains aménagés de camping et de caravanage en dehors des terrains de camping aménagés et autorisés à la date d'approbation du PLU.

Les habitations légères de loisir en dehors des terrains de camping aménagés et autorisés à la date d'approbation du PLU.

Le stationnement isolé ou collectif de caravanes.

Les parcs résidentiels de loisirs

Les constructions et installations à usage d'industrie ou d'entrepôt.

En sous-secteur AU_{1d} :

Les commerces.

Les changements de destination des constructions annexes non affectées à un usage d'habitation et non intégrées au volume d'une construction à usage d'habitation.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront couvrir l'ensemble de la zone ou du secteur, la réalisation ultérieure par tranche demeurant cependant possible.

Dans les autres cas, ils devront s'intégrer dans un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone ou du secteur de zone AU, figurant au document graphique sous forme de flèches matérialisant les points de passage de la voirie future. Dans ce cadre, la réalisation par phases est possible à la condition d'assurer la possibilité de poursuivre l'aménagement de la zone défini par le schéma d'organisation.

Si ce schéma ne figure pas au document graphique, il pourra y être intégré après modification ou révision du PLU. Il pourra à cette occasion être remplacé par un document d'orientations d'aménagement, tel que prévu aux articles L151-6 et suivants du code de l'urbanisme.

Tout en étant destiné à une urbanisation future, les secteurs AU₂ demeurent pour l'heure fermés. Ils ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après une modification ou une révision du PLU.

Dans toutes les zones AU, la reconstruction en cas de sinistre des bâtiments existants est autorisée, ainsi que leur agrandissement, dans la limite de la surface de plancher existante.

Toute installation de piscine doit comporter un puisard assurant l'absorption du trop-plein de celle-ci sur la parcelle.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

Toute nouvelle voie carrossable doit être distante de plus de 25 m d'un carrefour.

Toute nouvelle sortie de véhicule doit être distante de plus de 10 m de l'angle de 2 voies.

Les voies en impasse ne doivent pas avoir une longueur supérieure à 100 m et doivent prévoir une plateforme de retournement dans leur partie terminale.

Les chemins d'accès particuliers à créer devront avoir une largeur d'au moins 5 mètres. Un seul accès pour véhicules automobiles est autorisé par lots. Pour les parcelles existantes, les accès devront avoir une largeur d'au moins 3 mètres. En outre, un accès supplémentaire pour piétons (portillon) est autorisé.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :
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. Toutes les eaux pluviales devront être infiltrées sur l'îlot de propriété concerné. Pour les eaux de voirie, un système sera mis en place et défini en fonction des caractéristiques pédologiques du terrain.
- Electricité - Téléphone :
La création de réseaux, les extensions, les renforcements, ainsi que les nouveaux branchements seront obligatoirement enterrés ou posés en façade.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Disposition supprimée.

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

Les reculs imposés pour l'implantation des constructions s'entendent en tout point de la construction. Une implantation des débords de toit est tolérée en surplomb de la zone non aedificandi dans la limite de 40 cm dans le cas d'une meilleure cohérence architecturale.

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

En sous-secteur AU_{1d}, les constructions seront implantées sur un recul minimum de :

- 16 m de l'axe de la R.D. 652
- 6 m de l'alignement existant ou à créer des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Sont exemptés du présent article les équipements d'intérêt collectif.

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

Les reculs imposés pour l'implantation des constructions s'entendent en tout point de la construction. Une implantation des débords de toit est tolérée en surplomb de la zone non aedificandi dans la limite de 40 cm dans le cas d'une meilleure cohérence architecturale.

Toute construction doit être implantée :

- à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.
- sur limite latérale et limite arrière pour les annexes non incorporées au bâtiment principal pour lequel l'arrêté d'autorisation de construire aura plus de 10 ans.

Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt :

- toute construction doit être implantée à 6 mètres minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.
- Les stockages de produits inflammables non enterrés (gaz,fioul) doivent être situés à une distance minimale de 12 mètres vis-à-vis de ces limites.

Sont exemptés du présent article les équipements d'intérêt collectif.

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

Les reculs imposés pour l'implantation des constructions s'entendent en tout point de la construction.

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.

En sous-secteur AU_{1d}, la distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins 20 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

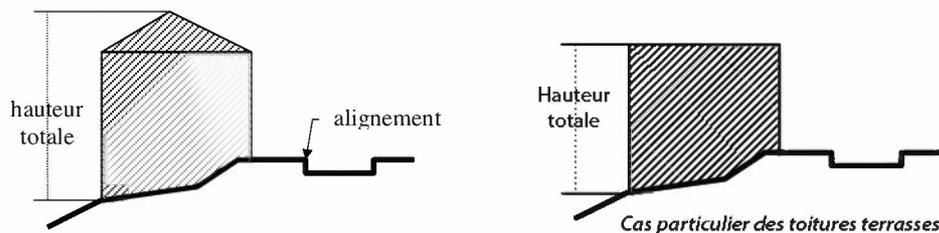
L'emprise au sol est calculée en additionnant l'emprise de l'ensemble des constructions et installations soumises à permis de construire ou à déclaration préalable, y compris le dépassement des débords de toit au-delà de 80cm.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la surface du terrain.

En sous-secteur AU_{1d}, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la surface du terrain.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas au niveau de l'emprise de la construction. La hauteur d'une construction est donc la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel au niveau de son emprise jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et cheminées exclus.



La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 6 m à l'égout (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et 8 m au faîtage.

En sous-secteur AU_{1a}, La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 9 m à l'égout et 11 m au faîtage.

En sous-secteur AU_{1d} :

- La hauteur totale des constructions ne peut dépasser 7 m à l'égout et 10 m au faîtage.
- Cette hauteur au faîtage est ramenée à 3,50 m pour les annexes situées dans la bande de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Sont exemptés du présent article les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

➤ Principe général

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En sous-secteur AU_{1d}, il sera en particulier tenu compte de la manière dont les projets assurent l'intégration des constructions dans le paysage boisé. Le garage ou l'abri-voiture sera obligatoirement compris dans le volume du bâtiment principal. Les constructions pourront s'inspirer de l'architecture des villas de référence de la station ou être réalisées dans un style contemporain, mais, dans tous les cas, elles devront traduire leur appartenance à une station balnéaire.

➤ Règles à respecter pour les toitures

Les couvertures métalliques de type industriel (bac-alu, bac-acier ...) sont interdites.

Les couvertures en tuiles seront rouge-orange, de ton uni ou vieilli, sans dessin, ni panachage ou mélange de teintes.

➤ Règles à respecter pour les ouvertures

Les dispositifs d'occultation des baies (volets battants, persiennes, volets roulants) devront être conservés ou réalisés dans une couleur en harmonie avec celle du bâti.

➤ Règles à respecter pour les stores et climatisation

Pour les constructions neuves, stores et climatisation devront être prévus dès le permis de construire. Pour les constructions existantes, leur mise en œuvre devra s'intégrer dans la composition d'ensemble de la façade dans laquelle ils sont prévus.

➤ Règles à respecter pour les piscines

En sous secteur AU_{1d}, la piscine devra s'intégrer dans le plan de la construction principale. Elle sera donc implantée au plus près de cette dernière afin de minimiser l'effet de clairière dans le paysage boisé.

➤ Règles à respecter pour les clôtures sur voie ou espace public

D'une manière générale un seul modèle de clôture est autorisé

- Clôtures grillagées avec soubassement maçonné
 - Soubassement de 50 cm maximum, maçonné blanc ou sable clair.
 - Grillage métallique de couleur grise, maille rectangulaire ou à simple torsion.
 - Structure du grillage métallique de couleur grise.
 - Hauteur maximale de la clôture : 1,50 m.
 - Portail et portillon évoquent le style architectural de l'habitation.
 - Coffrets EDF et boîtes à lettres sont intégrés dans les éléments maçonnés.

En sous-secteur AU_{1d}, deux autres modèles sont possibles :

- Barrières basses
 - Teinte naturelle ou couleurs de l'habitation, pour le bois, peint en blanc pour le béton
 - Barrières composées de poteaux et de deux lisses
 - Hauteur maximale : 70 cm
 - Portail et portillon sont réalisés en bois
 - Coffrets EDF et boîtes à lettres sont intégrés dans la structure
- Soutènements en bois (uniquement dans le cas de terrains en surplomb)
 - Matériau constructif : le bois, utilisé dans sa couleur naturelle
 - Plantation obligatoire au-dessus des soutènements dont la hauteur dépasse 50 cm
 - Végétaux préconisés : arbousiers, chênes lièges, mimosas, genêts et ajoncs, bruyères, Eleagnus, hortensias, Pittosporum, camélias, cistes
 - Portail et portillon sont réalisés en bois
 - Coffrets EDF et boîtes à lettres sont intégrés dans le soutènement

L'utilisation de tout autre matériau ou mode constructif est interdite.

➤ Règles à respecter pour les clôtures sur limites séparatives

- Clôtures grillagées obligatoires
- Couleur verte ou grise du grillage et de la structure métallique plastifiée ou peinte
- Grillage à maille rectangulaire ou simple torsion
- Hauteur maximale : 2 m

➤ Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt :

Au niveau des haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux inflammables sont proscrits le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

ARTICLE AU 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 à savoir :

- pour les constructions à usage d'habitation :

- Dans la limite de 200 m² de Surface de Plancher affectée au logement : 1 place par tranche de 100 m² arrondie au nombre supérieur ;
- Au-delà de 200 m² de Surface de Plancher: une place de stationnement par tranche de 60 m² de Surface de Plancher, avec un minimum de 1,3 places par logement.

En secteur AU1, AU1a et AU1d, les constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements doivent respecter 2 places de stationnement par logement et 2 places de stationnement visiteur supplémentaires par logement, le tout, en souterrain et dans l'emprise du bâtiment.

- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la Surface de Plancher,

- pour la création de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la Surface de Plancher,

- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre,

Le nombre de places est arrondi au nombre entier immédiatement supérieur à celui résultant du calcul.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

➤ Cas général :

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

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un espace planté d'arbres d'essences locales ou familières du paysage local à savoir le platane, le pin maritime, le pin parasol, le chêne pédonculé, le chêne-liège ou le cyprès de Lambert et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Toute coupe d'arbre appartenant à l'une des essences précitées réalisée en dehors d'un projet de construction sera conditionnée par la plantation préalable dans le même îlot de propriété d'un sujet âgé d'au moins trois ans et de la même essence.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, 20 % minimum du terrain d'assiette de l'opération seront réservés à l'aménagement d'espaces verts collectifs, largement ouverts sur les voies de circulation, les bordures de voies de moins de 2 mètres de large n'étant pas comptabilisées dans le calcul de ce pourcentage. Ils seront plantés principalement de pins maritimes avec, en mélange, des chênes pédonculés, des chênes-lièges ou des cyprès de Lambert.

30 % du terrain privatif seront réservés pour être aménagés en espace vert. Cet espace sera planté et arboré à l'aide d'arbres d'essences locales à la densité de 2 arbres pour 100 m². Cet espace sera également libre de toute construction et ne devra pas comporter de surfaces imperméabilisées, exception faite du stationnement souterrain répondant au strict besoin du projet.

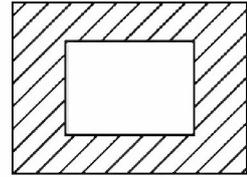
Les clôtures ne pourront être doublées que d'une haie vive plantée en privilégiant les essences d'essence locale ou familières des paysages locaux (arbousier, phillyrea, genêt à balais, genêt d'Espagne ajonc d'Espagne, bruyères, hortensia, mimosas, eleagnus ...). La hauteur des haies sur voie est limitée à celle de la clôture.

L'implantation des piscines ne devra pas conduire à une atteinte à la qualité paysagère de la zone résidentielle ; elle doit en particulier respecter les règles concernant la préservation de la trame arborée des jardins.

➤ Dispositions particulières au sous-secteur AU_{1d}

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant et conserver le paysage de la cité-parc caractérisé par un paysage boisé au sein duquel s'intègrent les constructions.

70 % du terrain privatif seront réservés pour être aménagés en espace vert. Afin de favoriser l'intégration paysagère des constructions, cet espace sera dessiné de manière à constituer une enveloppe végétale périphérique adaptée en fonction de la configuration du terrain. Les voies internes destinées aux véhicules pourront traverser cet espace, mais ne devront pas remettre en cause le caractère végétalisé de la périphérie de la parcelle bâtie.



Cet espace sera planté et arboré à l'aide d'arbres d'essences locales à la densité de 2 arbres pour 100 m². Cet espace sera également libre de toute construction et ne devra pas comporter de surfaces imperméabilisées, exception faite du stationnement souterrain répondant au strict besoin du projet. Afin d'assurer la conservation de la cohérence du cadre boisé, le pin maritime doit représenter un arbre sur deux.

En application de l'article L151-19 et suivants du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un espace planté d'arbres d'essences locales ou familières du paysage local le pin maritime, le pin parasol, le chêne pédonculé, le chêne-liège ou le cyprès de Lambert et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Toute coupe d'un arbre appartenant à l'une des essences précitées est donc soumise à autorisation.

Dans le cas où cette coupe est réalisée en dehors d'un projet de construction, l'autorisation sera conditionnée par la plantation préalable dans le même îlot de propriété d'un sujet d'au moins 1,20m de haut et de la même essence.

En accompagnement du couvert boisé, les écrans visuels seront constitués de massifs d'arbustes locaux tels que arbousiers, genêts, bruyères, auxquels pourront se mêler des essences familières de l'environnement littoral : mimosa, fusain, pittosporum, eleagnus, hortensia, camelia, phyllirea, ciste, notamment aux abords des constructions.

La hauteur des haies sur voie est limitée à celle de la clôture.

L'implantation des piscines ne devra pas conduire à une atteinte à la qualité paysagère de la zone résidentielle ; elle doit en particulier respecter les règles concernant la préservation de la trame arborée des jardins.

Lorsque la configuration du terrain (topographie, relief) impose une implantation de la piscine vers l'alignement, une bande minimale de 6 mètres le long de l'alignement à l'aide de bosquets d'essences locales, en particulier pins maritimes, chênes lièges, mimosas et arbousiers devra être conservée ou plantée.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, 20 % minimum du terrain d'assiette de l'opération seront réservés à l'aménagement d'espaces verts collectifs, largement ouverts sur les voies de circulation, les bordures de voies de moins de 2 mètres de large n'étant pas comptabilisées dans le calcul de ce pourcentage. Ils seront plantés principalement de pins maritimes avec, en mélange, des chênes pédonculés, des chênes-lièges ou des cyprès de Lambert.

ARTICLE AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Disposition supprimée.

CHAPITRE II : dispositions applicables à la zone AUe

Zone, équipée ou non, réservée pour une urbanisation destinée aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux en extension de la zone d'activités économiques de Pédebert.

ARTICLE AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage d'habitation.

Les parcs résidentiels de loisirs.

Le stationnement isolé des caravanes.

Les terrains aménagés de camping et de caravanage.

Les affouillements et les exhaussements des sols non liés à la réalisation des constructions autorisées, les décharges et les dépôts de véhicules.

Les locaux à usage d'habitation.

ARTICLE AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Toute opération doit respecter les principes définis par les orientations d'aménagement. La réalisation par phase est autorisée à la condition d'assurer la possibilité de poursuivre l'aménagement de la zone défini par les orientations d'aménagement.

ARTICLE AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les voies devront assurer les liaisons définies dans les orientations d'aménagement. Elles s'intégreront dans une emprise publique présentant au minimum le même gabarit que les voies existantes dont elles assurent la continuité.

L'accès aux parcelles forestières limitrophes devra être maintenu.

ARTICLE AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- Assainissement :
Toutes les eaux et matières usées des habitations individuelles doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant.

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

Des dispositifs de récupération des eaux pluviales se présentant sous forme de lagunes reliées entre elles par des fossés ou des noues assureront la collecte des eaux pluviales dans l'esprit des orientations d'aménagement.

- Electricité - Téléphone :

La création de réseaux, les extensions, les renforcements, ainsi que les nouveaux branchements seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE AUe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Disposition supprimée.

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

Les reculs imposés pour l'implantation des constructions s'entendent en tout point de la construction. Une implantation des débords de toit est tolérée en surplomb de la zone non aedificandi dans la limite de 40 cm dans le cas d'une meilleure cohérence architecturale.

Toute construction doit être implantée à 6 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer.

Sont exemptés du présent article les équipements d'intérêt collectif.

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

Les reculs imposés pour l'implantation des constructions s'entendent en tout point de la construction. Une implantation des débords de toit est tolérée en surplomb de la zone non aedificandi dans la limite de 40 cm dans le cas d'une meilleure cohérence architecturale.

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

Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt :

- toute construction doit être implantée à 6 mètres minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.
- Les stockages de produits inflammables non enterrés (gaz,fioul) doivent être situés à une distance minimale de 12 mètres vis-à-vis de ces limites.

Sont exemptés du présent article les équipements d'intérêt collectif.

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

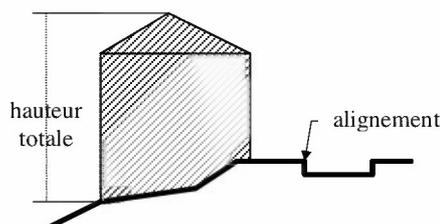
Les reculs imposés pour l'implantation des constructions s'entendent en tout point de la construction. Une implantation des débords de toit est tolérée en surplomb de la zone non aedificandi dans la limite de 40 cm dans le cas d'une meilleure cohérence architecturale.

L'emprise au sol est calculée en additionnant l'emprise de l'ensemble des constructions et installations soumises à permis de construire ou à déclaration préalable, y compris le dépassement des débords de toit au-delà de 80cm.

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

ARTICLE AUe 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas au niveau de l'emprise de la construction. La hauteur d'une construction est donc la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel au niveau de son emprise jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et cheminées exclus.



La hauteur totale des constructions ne pourra excéder 15 mètres.

Pour les hôtels, la hauteur ne peut dépasser 10m à l'égout (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) et 13m au faîtage.

Sont exemptés du présent article les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

➤ Principe général

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments techniques liées à la climatisation ou à la production d'énergie renouvelable, seront intégrés dans la conception du bâtiment et placés dans la volumétrie générale de celui-ci.

Les édicules ne seront pas implantés sur la façade principale des bâtiments, et seront à implanter :

- sur la façade non visible depuis la rue, ou sur le sommet du bâtiment, sous réserve d'une intégration optimale dans l'épaisseur du mur ou du toit, avec une tolérance maximale de de 1,50 m de débords.
- avec un traitement de matériaux et teintes homogènes avec le bâtiment principal.

➤ Règles à respecter pour les clôtures sur voie ou espace public

- Soubassement de 50 cm maximum, maçonné blanc ou sable clair.
- Grillage métallique de couleur grise, maille rectangulaire ou à simple torsion.
- Structure du grillage métallique de couleur grise.
- Hauteur maximale de la clôture : 1,50 m.
- Portail et portillon évoquent le style architectural de l'habitation.

- Coffrets EDF et boîtes à lettres sont intégrés dans les éléments maçonnés.
L'utilisation de tout autre matériau ou mode constructif est interdite.

➤ Règles à respecter pour les clôtures sur limites séparatives

- Clôtures grillagées obligatoires
- Couleur verte ou grise du grillage et de la structure métallique plastifiée ou peinte
- Grillage à maille rectangulaire ou simple torsion
- Hauteur maximale : 2 m

➤ Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt :

Au niveau des haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux inflammables sont proscrits le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

ARTICLE AUe 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 en particulier :

- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la Surface de Plancher,
- pour la création de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la Surface de Plancher.
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre.

Le nombre de places est arrondi au nombre entier immédiatement supérieur à celui résultant du calcul. Pour les autres activités, le nombre de places de stationnement devra être justifié au regard de l'activité (nombre d'employés, réception de public).

ARTICLE AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales à l'exception de plantes invasives comme le mimosa, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant. Ils respecteront les principes définis au niveau des orientations d'aménagement.

Toutes les zones de stationnement devront être plantés d'arbres à raison d'un sujet pour 6 places de véhicules particuliers.

Les aires de dépôt de matériel seront masquées par la plantation d'une haie vive.

En application du 2° alinéa de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un espace planté d'arbres d'essences locales ou familières du paysage local le pin maritime, le pin parasol, le chêne pédonculé, le chêne-liège ou le cyprès de Lambert et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Toute coupe d'un arbre appartenant à l'une des essences précitées est donc soumise à autorisation.

Dans le cas où cette coupe est réalisée en dehors d'un projet de construction, l'autorisation sera conditionnée par la plantation préalable dans le même îlot de propriété d'un sujet d'au moins 1,20m de haut et de la même essence.

ARTICLE AUe 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Disposition supprimée.

Titre III : Dispositions applicables aux zones naturelles

Zone naturelle et forestière.

Elle comprend :

- Le secteur Nf correspondant principalement aux zones forestières faisant l'objet de pratiques sylvicoles, mais au sein desquelles se trouvent du bâti épars ainsi que des activités connexes à la forêt ou à l'agriculture.
- Le secteur Nl correspondant aux zones protégées en application des articles L.121-23 et suivants et R.121-35 du code de l'Urbanisme (loi Littoral).
- Le secteur Ng correspondant à la zone naturelle du golf.
- Le secteur No qui constitue une zone naturelle dite "ordinaire", recouvrant les anciennes terres agricoles de Soorts comportant quelques constructions.
- Le secteur Ns correspondant à un secteur destiné à la pratique des sports et loisirs de nature.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de chaque secteur de zone.

Les créations ou extensions d'installations classées.

Les décharges et les dépôts de véhicules.

Les affouillements et exhaussements des sols autres que ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone.

Les terrains aménagés de camping et de caravanage.

Les constructions et installations à usage d'industrie ou d'entrepôt.

Les nouvelles constructions à usage d'habitations.

Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisir.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Toute installation de piscine doit comporter un puisard assurant l'absorption du trop-plein de celle-ci sur la parcelle.

➤ En secteur Nf et No :

L'agrandissement des bâtiments existants est autorisé dans la limite de 30 % de la Surface de Plancher existante. La construction de bâtiments annexes aux bâtiments à usage d'habitation (excluant les nouveaux bâtiments à usage d'habitation) est autorisée dans la limite de 50 m².

➤ En secteur Nl :

Seuls les aménagements et locaux prévus par l'article R.121-5 du code de l'urbanisme peuvent être autorisés.

➤ En secteur Ns:

Seules sont autorisées les installations et constructions liées à l'accueil du public (type chalet d'accueil ou abri) et à la fréquentation du milieu naturel dans le cadre exclusif d'activités sportives et de loisirs.

➤ En secteur Ng:

Les constructions et installations autorisées sont celles qui sont nécessaires à la pratique du golf.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Pour des raisons de sécurité, l'instauration de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction en dehors des panneaux d'agglomération sera interdite sur la RD 33.

ARTICLE N 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

- Eau :
Les habitations doivent être raccordées à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- Assainissement :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement ou, en l'absence de réseau, doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques en vigueur

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Disposition supprimée.

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

Les reculs imposés pour l'implantation des constructions s'entendent en tout point de la construction. Une implantation des débords de toit est tolérée en surplomb de la zone non aedificandi dans la limite de 40 cm dans le cas d'une meilleure cohérence architecturale.

Sauf disposition contraire portée au plan de zonage les constructions devront respecter les reculs suivants :

- Routes départementales

Les constructions devront respecter par rapport aux routes départementales les reculs suivants :

Nature de la voie	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe	Recul des clôtures par rapport à l'axe
R.D. n° 33	35 mètres	5,50 m + L
R.D. n° 652	35 mètres	5,50 m + L
R.D. n°152	50 mètres	6,50m + L

"L" étant la largeur des dépendances de la route (fossés, talus ...) définie au moment de la demande d'implantation de la clôture

- Autres voies ouvertes à la circulation publique

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 6 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer.

En secteur NI, les constructions seront implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 4 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Sont exemptés du présent article les équipements d'intérêt collectif.

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

Les reculs imposés pour l'implantation des constructions s'entendent en tout point de la construction. Une implantation des débords de toit est tolérée en surplomb de la zone non aedificandi dans la limite de 40 cm dans le cas d'une meilleure cohérence architecturale.

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

Sont exemptés du présent article les équipements d'intérêt collectif.

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

Les reculs imposés pour l'implantation des constructions s'entendent en tout point de la construction.

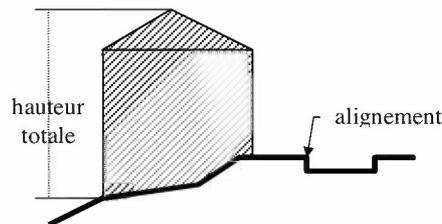
La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans prescription.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas au niveau de l'emprise de la construction. La hauteur d'une construction est donc la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel au niveau de son emprise jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et cheminées exclus.



En secteurs Nf, Ng et No, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 8 m.

En secteurs Nl et Ns, la hauteur totale des constructions ne peut dépasser 4 m.

Sont exemptés du présent article les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N 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.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Disposition supprimée.

Annexe 1

Définition du degré d'intérêt des villas de caractère inventoriés en application de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Classification des architectures inventoriées

Intérêt patrimonial*** (couleur rouge) :

Ensemble ou élément d'architecture remarquable, histoire, créateur, mouvement régionaliste ou moderne, qualité architecturale et paysagère

Vigilance sur l'évolution

Les architectures faisant partie de cette sélection présentent un fort intérêt architectural. Elles ont été en majeure partie préalablement repérées, analysées et publiées par Claude Laroche. Les auteurs sont des architectes connus et de renom tels que les frères Gomez ou Henri Godbarge. La qualité plastique de l'œuvre est incontestable. Il s'agit de réalisations datant en grande partie de l'entre deux guerres.

Intérêt patrimonial** (couleur verte) :

Architecture d'accompagnement,

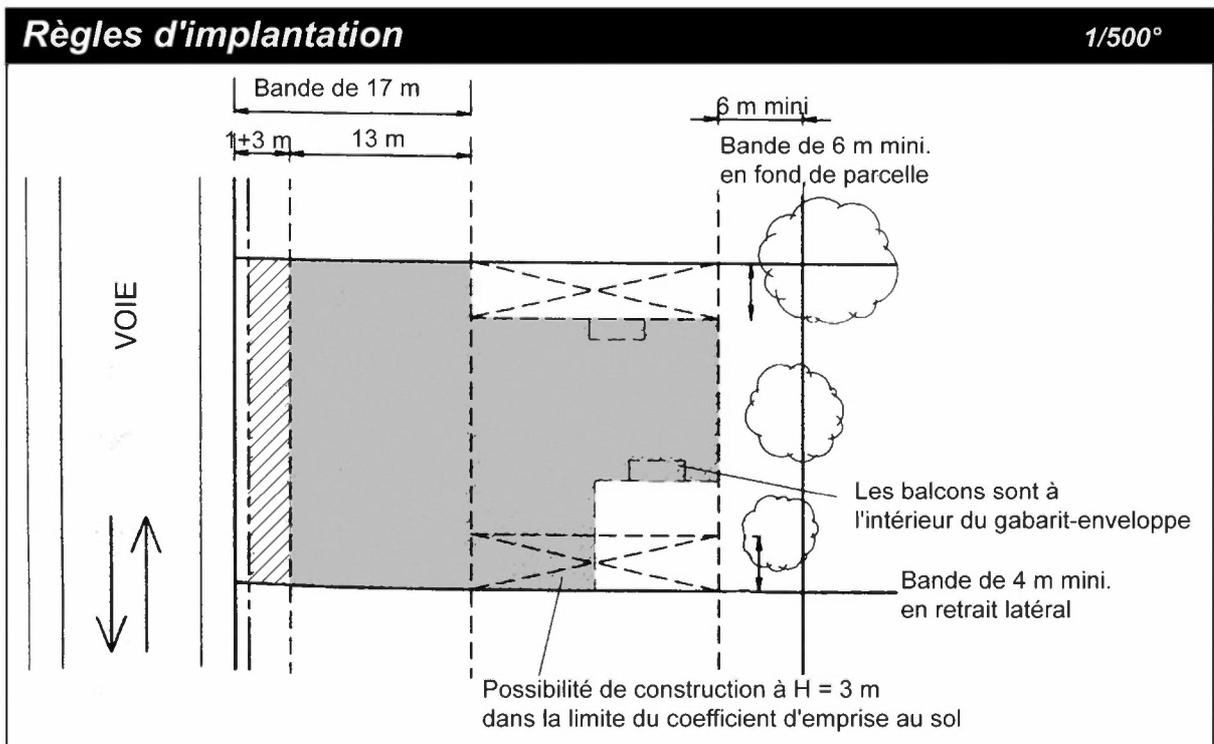
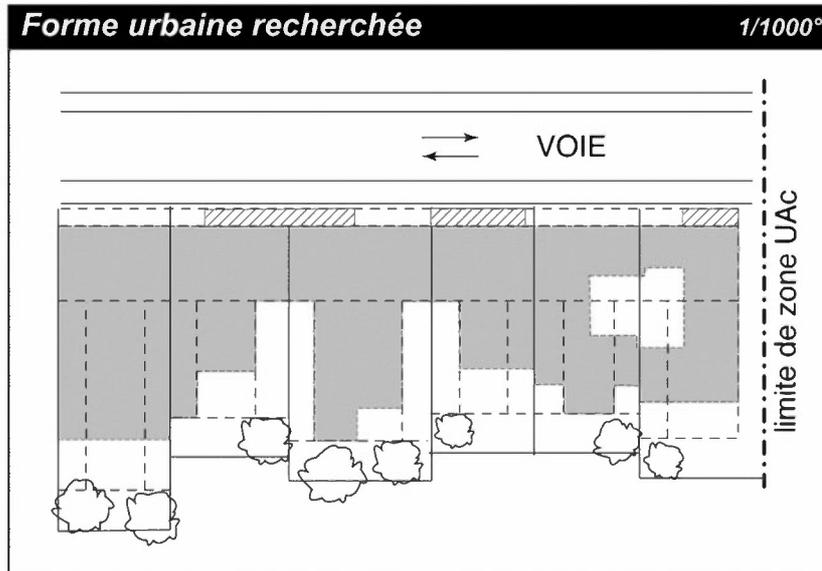
Les constructions entrant dans cette catégorie sont d'une qualité esthétique remarquable mais ne peuvent figurer dans la catégorie précitée. Les architectes auteurs ne sont pas toujours connus. Les œuvres ne sont pas les plus abouties au niveau de la recherche stylistique.

Architecture inventoriée (couleur bleue) :

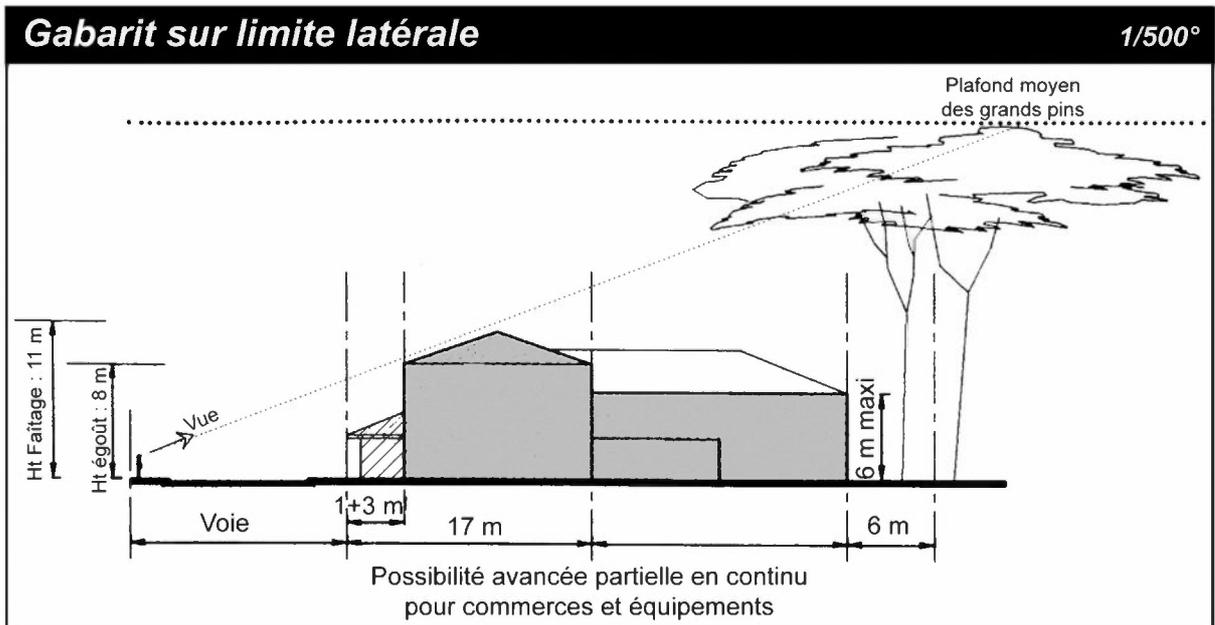
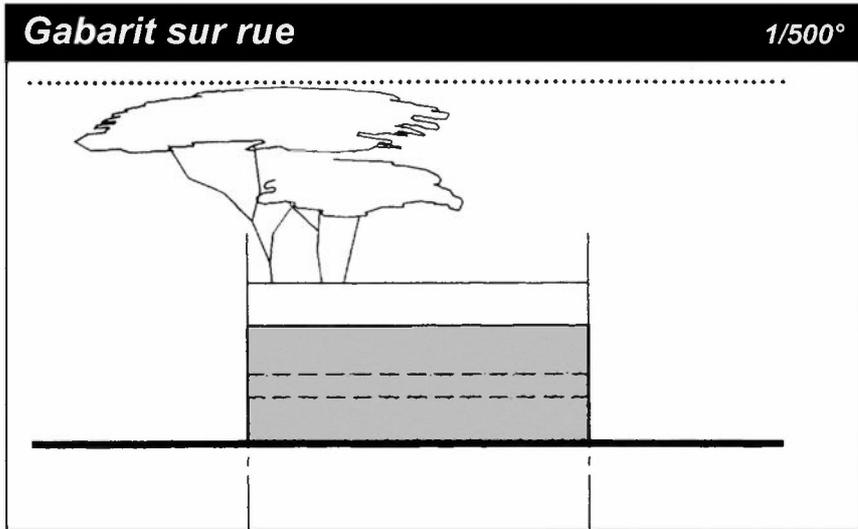
Contribue à l'image de l'ensemble

Il s'agit de villas dont la qualité architecturale mérite d'être soulignée sans pour autant que celle-ci soit égale aux constructions des deux autres catégories.

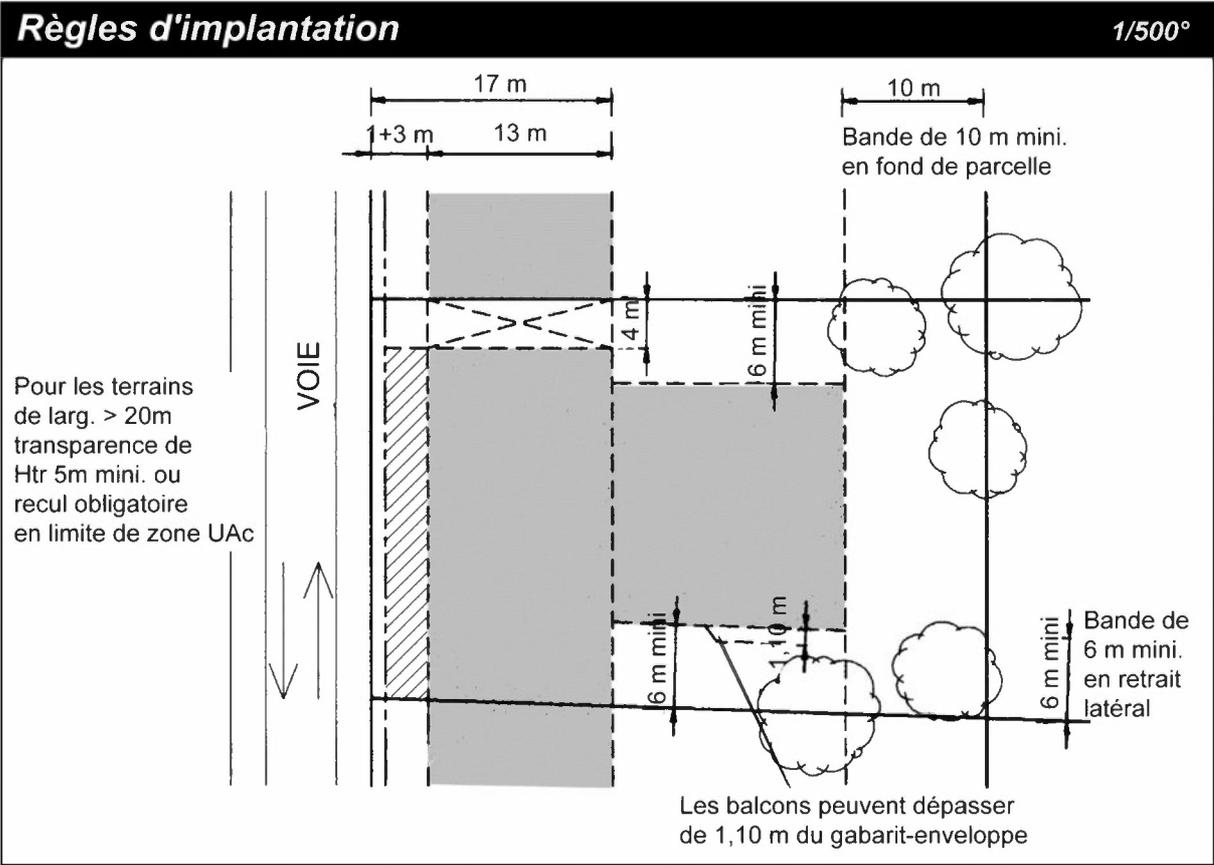
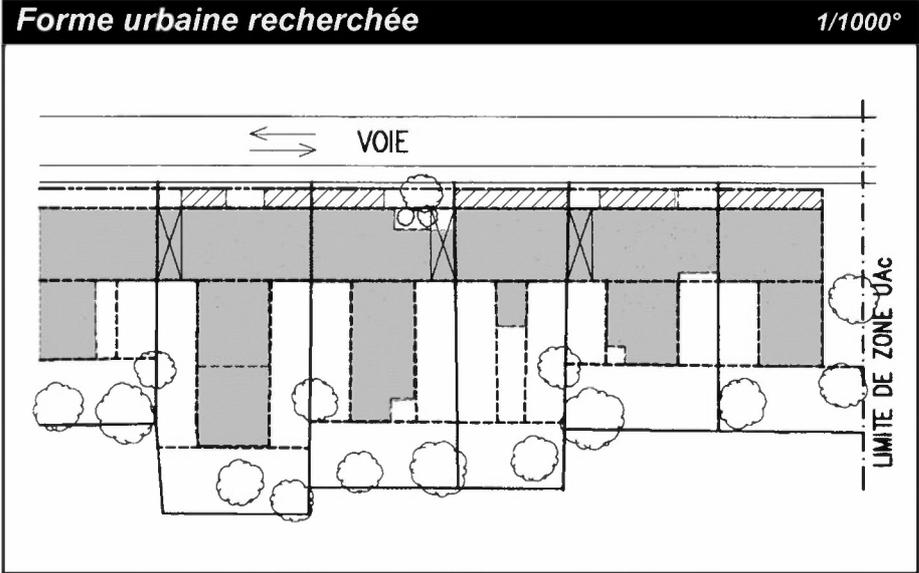
SECTEUR Uaa



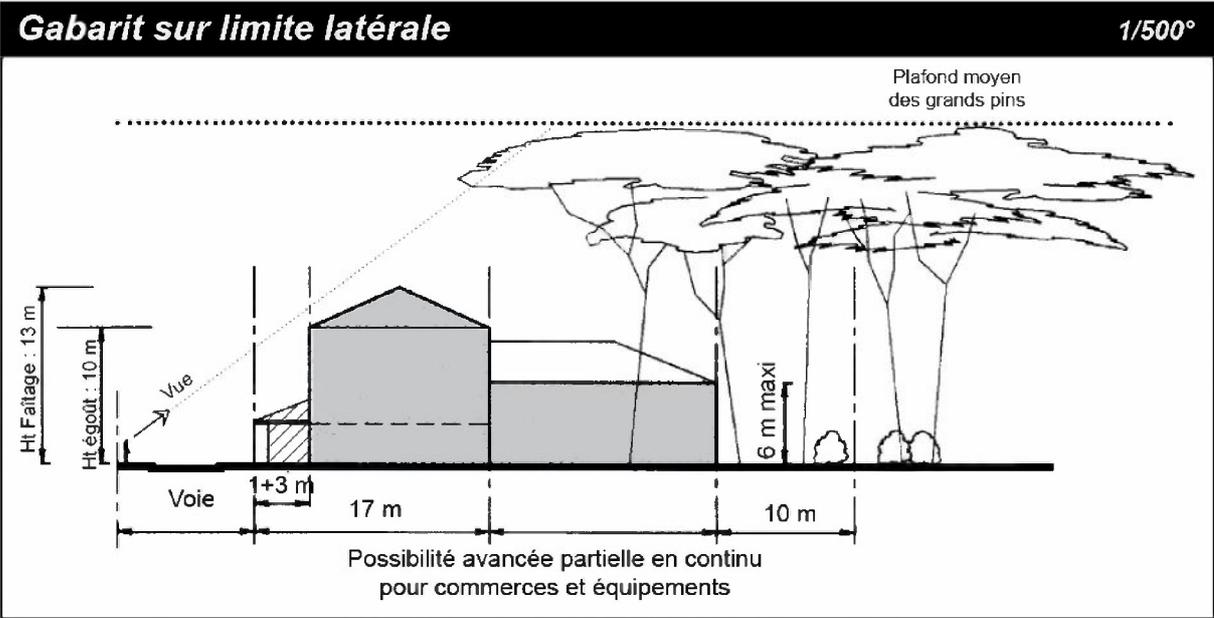
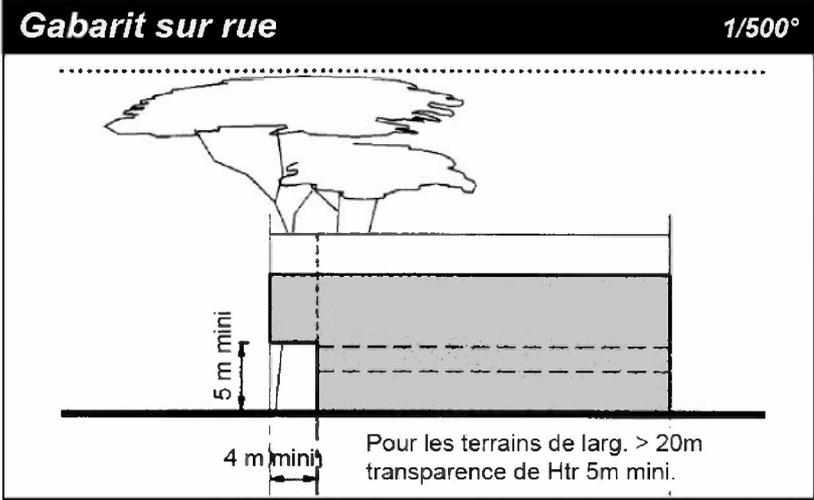
SECTEUR Uaa



SECTEUR Uab



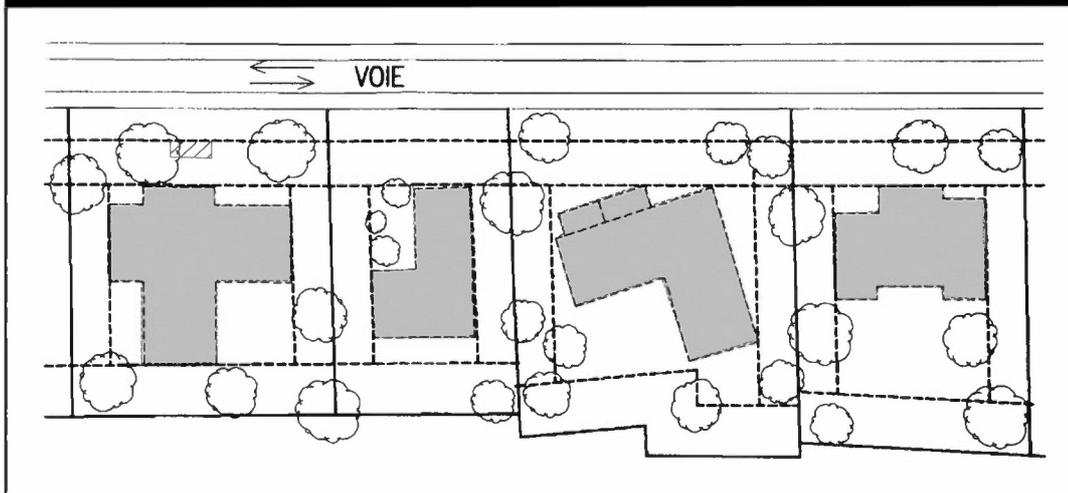
SECTEUR Uab



SECTEUR Uac

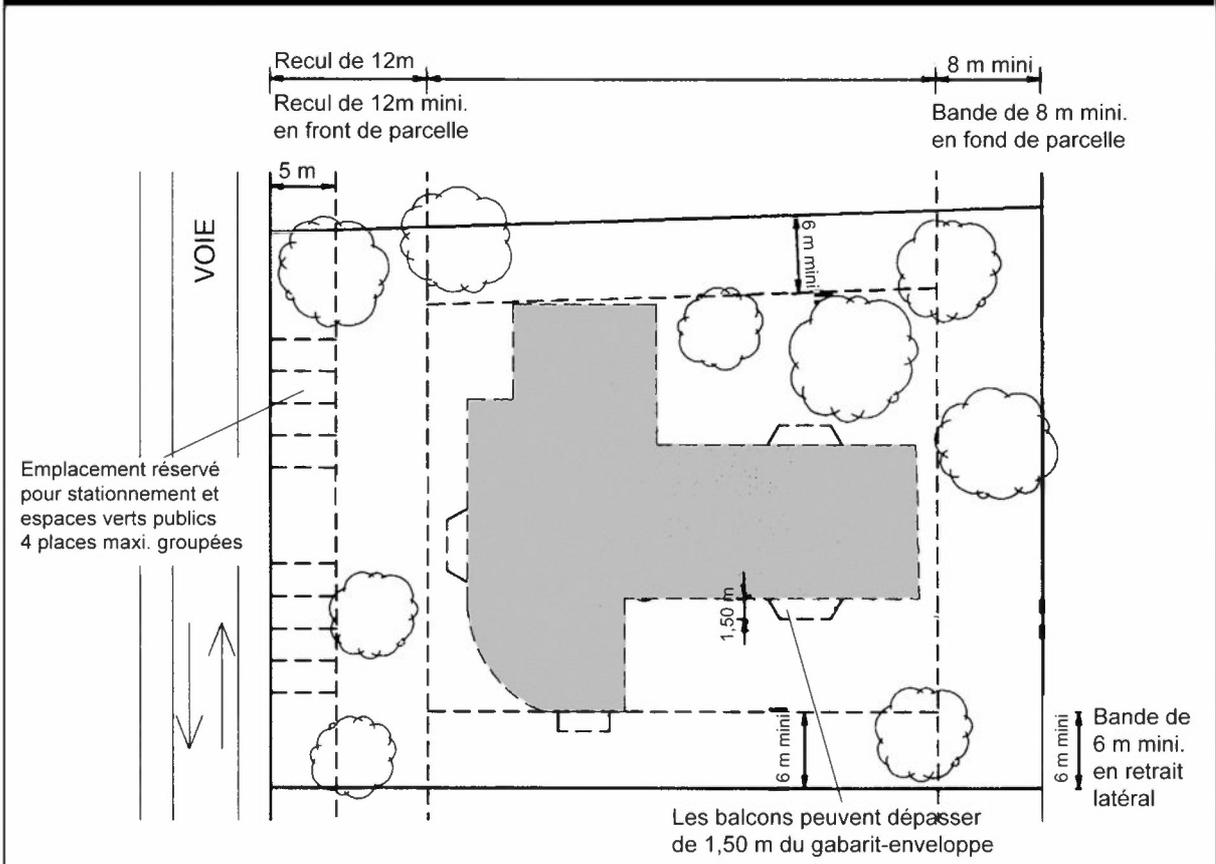
Forme urbaine recherchée

1/1000°

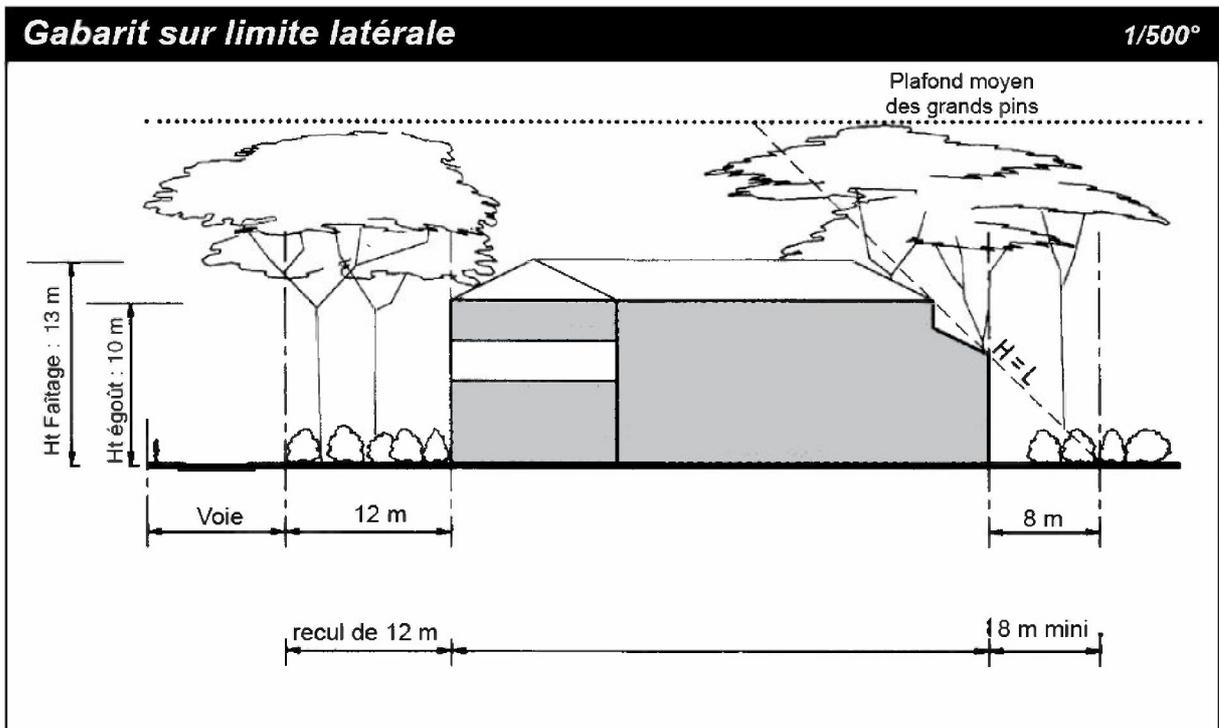
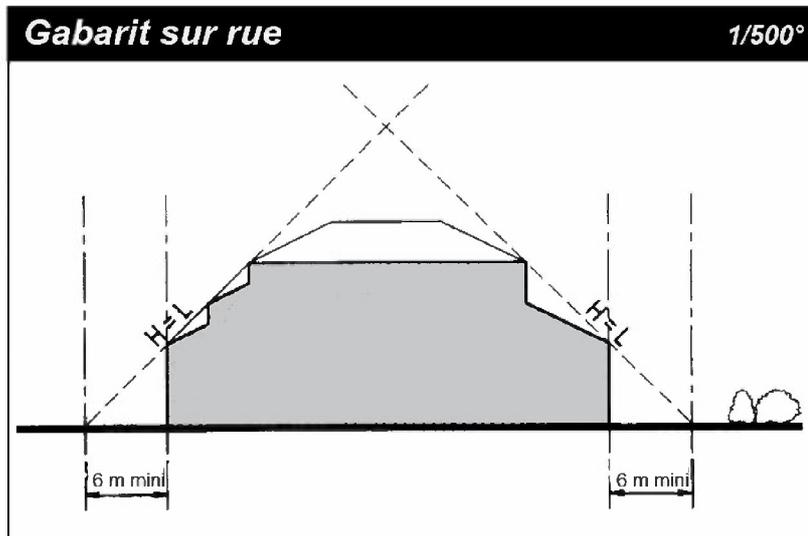


Règles d'implantation

1/500°



SECTEUR Uac





Plan Local d'Urbanisme De SOORTS HOSSEGOR

Modification Simplifiée N°5

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

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





Plan Local d'Urbanisme De SOORTS HOSSEGOR

Modification Simplifiée N°5

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

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



Arrêté n° 201807A13

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS DU PRÉSIDENT

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

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

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 153-45 à L. 153-48 et R. 153-20 à R. 153-22 ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune de Soorts-Hossegor en date du 15 février 2008 approuvant le plan local d'urbanisme ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 12 janvier 2011 approuvant la révision simplifiée n° 1 du PLU de la commune de Soorts-Hossegor ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 17 avril 2011 approuvant la révision simplifiée n° 2 du PLU de la commune de Soorts-Hossegor ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2013 approuvant la révision simplifiée n° 3 du PLU de la commune de Soorts-Hossegor ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2015-790 en date du 24 novembre 2015 approuvant l'extension des compétences de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud à la compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 11 février 2016 approuvant la modification simplifiée n° 1 du PLU de la commune de Soorts-Hossegor ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2016 approuvant la modification simplifiée n° 2 du PLU de la commune de Soorts-Hossegor ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 septembre 2016 approuvant la modification simplifiée n° 3 du PLU de la commune de Soorts-Hossegor ;

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 communautaire en date du 25 janvier 2018 approuvant la modification simplifiée n° 4 du PLU de la commune de Soorts-Hossegor ;

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

VU l'arrêté du président n° 20180507A13 en date du 7 mai 2018 prescrivant la modification simplifiée n° 5 du PLU de la commune de Soorts-Hossegor ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 16 mai 2018 approuvant les modalités de la mise à disposition du projet de modification simplifiée n° 5 du PLU de la commune de Soorts-Hossegor ;

CONSIDÉRANT que Monsieur le Président a pris un arrêté en date du 7 mai 2018 prescrivant la modification simplifiée n° 5 du PLU de la commune de Soorts-Hossegor ;

CONSIDÉRANT qu'il est apparu nécessaire, à la faveur de la procédure de modification simplifiée n° 5 et au-delà de la création solitairement envisagée d'un sous-secteur Uea au sein de la zone Ue dédiée à la zone d'activité économique de Fildébert, de modifier d'autres aspects réglementaires du PLU de la commune de Soorts-Hossegor ;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu d'intégrer à la modification simplifiée n° 5 de la commune de Soorts-Hossegor, des modifications relatives au stationnement pour les immeubles de plus de deux logements notamment dans les

1

zones Ue et Ud, au stationnement pour l'activité commerciale notamment (zones Ua et Ub) et aux modifications de l'article Ua pour les équipements publics et cinéma existant ;

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. 153-41 du code de l'urbanisme (les modifications envisagées n'auront pas pour conséquences de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser) ;

CONSIDÉRANT que le projet peut, en conséquence, suivre la procédure de modification simplifiée, qui est engagée à l'initiative du Président de la Communauté de communes conformément aux dispositions de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme ;

ARRÊTE :

Article 1

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

- créer un sous-secteur Uea au sein de la zone Ue dédiée à la zone d'activité économique de Fildébert afin d'apparier certaines modifications au règlement (emprise au sol, stationnement, ...)
- modifier les aspects réglementaires sur le reste de la commune concernant le stationnement pour les immeubles comportant plus de 2 logements (zones Ue et Ud), le stationnement pour l'activité commerciale (zones Ua et Ub), et les modifications de l'article Ua relatif aux équipements publics et cinéma existant.

Article 2

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

Article 3

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

Article 4

A l'issue de la mise à disposition du public, le Président de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud 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

Le présent arrêté abroge l'arrêté n° 20180507A13 en date du 7 mai 2018 ayant pour objet la prescription de la modification simplifiée n° 5 du PLU de la commune de Soorts-Hossegor.

Article 6

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 7

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 Maine durant un délai d'un mois.



Plan Local d'Urbanisme De SOORTS HOSSEGOR

Modification Simplifiée N°5

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

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



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 : 15
absents représentés : 7
absents : 2

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
SÉANCE DU 28 SEPTEMBRE 2018

L'an deux mille dix-huit, le vingt-huit 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 « Ladislav 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 DAULOUDÈ, Patrick LACLÉDÈRE, Jean-Claude SAUBION, Alain LAVILLE, Jean-François MONET, Benoît DARETS, Arnaud PINATEL, Nicole CHUSSEAU, Aline MARCHAND, Didier SARCAT, Francis BÉBÉDER, Lionel CAUSLANNE, Xavier GAUDIO, Hervé ARBEILLE, Deshaïne BART, Christine BENOIT, Jacqueline BENOIT-DELBAST, Aely BÉTAILLE, Pascal BRIFFAUD, Pascal CANTALU, Éric COUREAU, Cécile CROCHET, Fabrice DATCHARRY, Anne-Marie DAUGA, Sylvie DE ARTECHE, Nathalie DECORUX, Jean-Luc DELPLIÈRE, Louis GILDOS, Christine GAYON, Valérie GELEDAN, Christine JAURY-CHAMALBIDE, Éric KERROUACHE, Francis LAPÉBIE, Michel LAUSSU, Marie-Thérèse LIBIER, Isabelle MAINPIN, Stéphanie MORA-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 MORÉMAU, M. Alain CALINÈGRE 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-OLIBERT a donné pouvoir à M. Michel PENNE.

Absents : Mesdames Nathalie CASTETS et Chantal JOURAVLEFF.

Secrétaire de séance : Madame Christine BENOIT.

OBJET : AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE COMMUNAUTAIRE - PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SOORTS-HOSSEGOR - 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 Soorts-Hossegor depuis son approbation par délibération du conseil municipal le 15 février 2008, a révélé la nécessité de créer un sous-secteur Uea au sein de la zone Ua dédiée à la zone d'activité économique de Pédebert, afin d'apporter certaines modifications au règlement (emprise au sol, stationnement, ...). S'agissant d'un projet de modification envisagé, le conseil communautaire avait, par

1

délibération n° 20180516004D en date du 16 mai 2018, approuvé les modalités de mise à disposition du projet au public.

Néanmoins, depuis lors, il est apparu que d'autres aspects réglementaires devaient faire l'objet d'une modification dans le PLU.

En effet, en complément de la nécessité de créer un sous-secteur Uea au sein de la zone Ua dédiée à la zone d'activité économique de Pédebert, une modification des aspects réglementaires sur le reste de la commune concernant le stationnement pour les immeubles comportant plus de 3 logements (zones Ua et Ud), le stationnement pour l'activité commerciale (zones Ua et Ub), et les modifications de l'article Ua relatif aux équipements publics et cinéma existant doit être envisagée.

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. 153-43 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 du code de l'urbanisme, 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 le conseil communautaire et portées à la connaissance du public.

Dans ce cadre, il est proposé au conseil communautaire de fixer comme suit les modalités de la mise à disposition du projet au public :

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

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 153-45 à L. 153-48 et R. 153-20 à R. 153-22 ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune de Soorts-Hossegor en date du 15 février 2008 approuvant le plan local d'urbanisme ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 12 janvier 2011 approuvant la révision simplifiée n° 1 du PLU de la commune de Soorts-Hossegor ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 11 avril 2013 approuvant la révision simplifiée n° 2 du PLU de la commune de Soorts-Hossegor ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2013 approuvant la révision simplifiée n° 3 du PLU de la commune de Soorts-Hossegor ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2015-790 en date du 24 novembre 2015 approuvant l'extension des compétences de la Communauté de communes Maremne Adour Côte-Sud à la compétence « PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 11 février 2016 approuvant la modification simplifiée n° 1 du PLU de la commune de Soorts-Hossegor ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 28 juin 2016 approuvant la modification simplifiée n° 2 du PLU de la commune de Soorts-Hossegor ;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 27 septembre 2016 approuvant la modification simplifiée n° 3 du PLU de la commune de Soorts-Hossegor ;

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 ;

2

Commune de communes Marianne Aboer Côte-Sud
Séance du 28 septembre 2018
Délibération n° 20180918005D

Envoyé en préfecture le 03/10/2018
Reçu en préfecture le 03/10/2018
Affaire n° :
ID : 043-24430095-20180928-20180918005D-DE

VU la délibération du conseil communautaire en date du 25 janvier 2018 approuvant la modification simplifiée n° 4 du PLU de la commune de Soorts-Hossegor;

VU l'arrêté du président n° 20180507A13 en date du 7 mai 2018 prescrivant la modification simplifiée n° 5 du PLU de la commune de Soorts-Hossegor;

VU la délibération du conseil communautaire en date du 16 mai 2018 approuvant les modalités de la mise à disposition du projet de modification simplifiée n° 5 du PLU de la commune de Soorts-Hossegor;

VU l'arrêté du président n° 20180913A31 en date du 13 septembre 2018 prescrivant la modification simplifiée n° 5 du PLU de la commune de Soorts-Hossegor; -

CONSIDÉRANT que Monsieur le Président a pris un arrêté en date du 7 mai 2018 prescrivant la modification simplifiée n° 5 du PLU de la commune de Soorts-Hossegor;

CONSIDÉRANT qu'il est apparu nécessaire, à la faveur de la procédure de modification simplifiée n° 5 et au-delà de la création initialement envisagée d'un sous-secteur Ues au sein de la zone Ue dédiée à la zone d'activité économique de Pédebert, de modifier d'autres aspects réglementaires du PLU de la commune de Soorts-Hossegor;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu d'intégrer à la modification simplifiée n° 5 de la commune de Soorts-Hossegor, des modifications relatives au stationnement pour les immeubles de plus de deux logements notamment dans les zones Ue et Uil, au stationnement pour l'activité commerciale notamment (zones Ua et Uil) et aux modifications de l'article Ua pour les équipements publics et cinémas existant;

CONSIDÉRANT que Monsieur le Président a pris un nouvel arrêté en date du 13 septembre 2018 prescrivant la modification simplifiée n° 5 du PLU de la commune de Soorts-Hossegor, afin de créer un sous-secteur Ues au sein de la zone Ue dédiée à la zone d'activité économique de Pédebert, mais aussi de modifier les règles en matière de stationnement pour les immeubles de plus de deux logements notamment dans les zones Ue et Uil, de stationnement pour l'activité commerciale notamment (zones Ua et Uil) et l'article Ua pour les équipements publics et cinémas existant;

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

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

- d'abroger la délibération du conseil communautaire n° 20180516D04D du 16 mai 2018;
- d'approuver les modalités de mise à disposition du projet, tel qu'annexé à la présente, au public pendant un mois, soit la mise à disposition du projet de modification simplifiée n° 5 de la commune de Soorts-Hossegor en mairie aux jours et heures d'ouverture habituels au public, ainsi que la mise à disposition d'un cahier d'observations en mairie aux jours et heures d'ouverture habituels au public;
- d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à prendre tout acte et à signer tout document se rapportant à l'exécution de la présente.

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

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus
Pour extrait certifié conforme
À Saint-Vincent de Tyrosse, le 28 septembre 2018


Le président,
Pierre Froustey