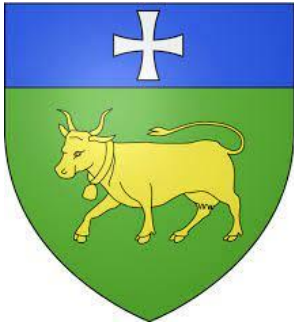


COMMUNE DE SAUVETERRE DE BEARN



MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAUVETERRE DE BEARN

NOTICE DE PRESENTATION

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAUVETERRE DE BEARN

COMMUNE DE SAUVETERRE DE BEARN
NOTICE DE PRESENTATION

VERSION	DESCRIPTION	ÉTABLI(E) PAR	APPROUVÉ(E) PAR	DATE
1	Rédaction	Thomas Jacquier		08/12/2023
2	Corrections	Thibaut Vaillant		18/04/2024
3	Corrections suite à retours commune	Thibaut Vaillant		24/06/2024
4	Corrections suite à retours commune et ADS	Thibaut Vaillant		10/07/2024
5	Notice pour enquête publique : correction de la première page pour supprimer la mention « document de travail »	Thibaut Vaillant		22/10/2024
6	Finalisation après enquête publique	Thibaut Vaillant		25/03/2025
ARTELIA AGENCE PYRENEES GASCOGNE HELIOPARC – 2 AVENUE PIERRE ANGOT – CS 8011 64053 PAU CEDEX 9				

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	9
1. UNE VOLONTÉ COMMUNALE DE FAIRE ÉVOLUER SON DOCUMENT D'URBANISME	9
2. LA TENEUR DES ÉVOLUTIONS SOUHAITÉES : SYNTHÈSE.....	9
3. DES ÉVOLUTIONS RENTRANT DANS LE CHAMP D'APPLICATION DU RÉGIME DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN	10
A. OBJETS DE LA MODIFICATION ET ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES, JUSTIFICATIONS	12
1. CRÉATION DE DEUX SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ D'ACCUEIL LIMITÉES (STECAL).....	14
2. LA CRÉATION D'UN SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ LIMITÉES NTAH	14
2.1. Identification du secteur	14
2.2. Objet de la modification du secteur.....	17
2.3. Justification de la création du secteur de taille et de capacité limitées Ntah.....	18
2.3.1. Un projet compatible avec le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone	18
2.3.2. Un projet inscrit dans les caractéristiques du territoire	19
2.3.3. Un projet mettant en avant le patrimoine local	19
2.3.4. Un projet conforme aux prescriptions relatives à la zone N	19
3. LA CRÉATION D'UN SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITÉ LIMITÉES NTH.....	20
3.1. Identification du secteur	20
3.2. Objet de la modification du secteur.....	22
3.3. Justification de la création du secteur de taille et de capacité limitées Nth.....	25

3.3.1.	Un projet compatible avec le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone	25
3.3.2.	Un projet inscrit dans les caractéristiques du territoire	25
3.3.3.	Un projet mettant en avant le patrimoine local	25
3.3.4.	Un projet conforme aux prescriptions relatives à la zone N	25
4.	LES DEUX PROJETS DE STECAL, COMPLÉMENTAIRES ET EN ADÉQUATION AVEC LES OBJECTIFS PORTÉS POUR LE TERRITOIRE	26
5.	LES MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À LA CREATION DES DEUX SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITÉ LIMITÉES	26
5.1.	Les modifications au règlement graphique	26
5.1.1.	Le secteur Ntah	27
5.1.2.	Le secteur Nth	28
5.2.	Modification du règlement écrit	28
5.2.1.	Version du plan local d'urbanisme en vigueur	29
5.2.2.	Version modifiée du plan local d'urbanisme	30
6.	AUTRES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT	31
6.1.	Tableau récapitulatif des modifications	31
6.2.	Modifications apportées au règlement écrit	33
6.2.1.	Modifications du sommaire	34
6.2.1.1.	Version en vigueur	34
6.2.1.2.	Version modifiée	35
6.2.2.	Modifications des dispositions de la Zone Ua	36
6.2.2.1.	Version en vigueur	36
6.2.2.2.	Version modifiée	38
6.2.3.	Modifications des dispositions de la Zone UB	42
6.2.3.1.	Version en vigueur	42
6.2.3.2.	Version modifiée	46
6.2.4.	Modifications des dispositions de la Zone Uc	51
6.2.4.1.	Version en vigueur	51
6.2.4.2.	Version modifiée	56
6.2.5.	Modifications des dispositions de la Zone Ud	61
6.2.5.1.	Version en vigueur	61

6.2.5.2. Version modifiée	66
6.2.6. Modifications des dispositions de la Zone Ue	73
6.2.6.1. Version en vigueur	73
6.2.6.2. Version modifiée	75
6.2.7. Modifications des dispositions de la Zone Uy	79
6.2.7.1. Version en vigueur	79
6.2.7.2. Version modifiée	82
6.2.8. Modifications des dispositions de la Zone 1AU	86
6.2.8.1. Version en vigueur	86
6.2.8.2. Version modifiée	88
6.2.9. Modifications des dispositions de la zone A	91
6.2.9.1. Version en vigueur	91
6.2.9.2. Version modifiée	95
6.2.10. Modifications des dispositions de la zone N	102
6.2.10.1. Version en vigueur	102
6.2.10.2. Version modifiée	110
6.3. Modification du règlement graphique (hors STECAL)	119
6.3.1. Suppression du secteur Nh	119
6.4. Modification des annexes du PLU	119
B. RAPPEL ET ACTUALISATION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	120
1. CONCERNANT LE RELIEF	122
2. CONCERNANT L'ORGANISATION DE L'URBANISATION	123
3. CONCERNANT LES UNITÉS PAYSAGÈRES	124
4. CONCERNANT LA PROTECTION DU PATRIMOINE ET DES SITES	125
5. CONCERNANT LA BIODIVERSITÉ	125
5.1. Une typologie diversifiée de milieux	125
5.2. Des enjeux particuliers identifiés	126
5.3. Une trame verte et bleue bien représentée	127
6. CONCERNANT LES RISQUES	129

6.1.	Un risque inondation concentré sur un secteur	129
6.2.	Des risques de remontée de nappe très faibles	130
6.3.	Des risques liés au retrait-gonflement des argiles limités	131
6.4.	Des risques sismiques d'aléa moyen.....	132
6.5.	La présence de deux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).....	132
6.6.	Sur les risques pollution	132
6.6.1.	Sur les risques de pollution des eaux	132
6.6.2.	Sur les risques de pollution des sols.....	132
C.	RAPPEL ET ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE.....	134
1.	SITUATION GÉOGRAPHIQUE, ADMINISTRATIVE ET HISTORIQUE.....	136
1.1.	Situation historique.....	136
1.1.1.	Origines et Histoire Ancienne	136
1.1.2.	Moyen Âge.....	136
1.1.3.	Époque Moderne.....	136
1.1.4.	Le caractère historique remarquable de la commune, une « Petite Cité de Caractère ».....	136
1.2.	Situation géographique et accessibilité	137
1.2.1.	Accessibilité	137
1.3.	Situation administrative	137
2.	LA DÉMOGRAPHIE.....	138
2.1.	L'analyse démographique récente de la commune met en avant une légère baisse de la population	138
2.2.	Concernant la structure sociale	138
3.	L'HABITAT	139
3.1.	Concernant le logement	139
3.2.	Concernant l'organisation urbaine	140
3.3.	Concernant les différentes densités présentes sur la commune	140

4.	LES ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES (HORS TRANSPORT)	141
5.	LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT	142
5.1.	Concernant le réseau viaire	142
5.2.	Concernant les transports en commun	143
6.	L'ÉCONOMIE	144
6.1.	L'économie générale	144
6.2.	L'économie sectorielle : l'agriculture	145
6.3.	L'économie sectorielle : le tourisme	145
D.	AUTO-EVALUATION : ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LES SITES NATURA 2000.....	148
1.	MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT.....	150
1.1.	Les modifications liées à la création de deux STECAL.....	150
1.1.1.	Les modifications découlant de la création du STECAL « Maison Badeigts »	150
1.1.2.	Les modifications découlant de la création du STECAL « Domaine Aussue »	150
1.2.	Les modifications découlant des mises à jour législatives et réglementaires	151
1.2.1.	Les modifications apportant des incidences positives sur l'environnement	151
1.2.2.	Les modifications ouvrant de nouvelles possibilités en zones N et A.....	152
1.3.	Modification du règlement graphique	153
1.3.1.	Modification de la zone N par la création de deux STECAL NTAH & NTH .	153
1.3.2.	Suppression des secteurs NH	154
1.4.	Conclusions	154
E.	ANNEXES	155

FIGURES

Figure 1- Extrait du plan cadastral secteur « Maison Badeigts ».....	15
Figure 2- Photo actuelle de la maison de maître.....	15
Figure 3- Photo actuelle des granges.....	16
Figure 4- Répartition du bâti envisagée.....	18
Figure 5- Extrait du plan cadastral secteur « Aussue »	20
Figure 6- Vues du domaine d'Aussue	21
Figure 7- Extension envisagée – Plan n°1.....	23
Figure 8- Extension envisagée – Plan n°2.....	24
Figure 9- Extension envisagée – Plan n°3.....	24
Figure 10- Règlement graphique en vigueur « Secteur Badeigts »	27
Figure 11- Règlement graphique après modification « Secteur Badeigts ».....	27
Figure 12- Règlement graphique en vigueur « Domaine Aussue »	28
Figure 13- Règlement graphique après modification « Domaine Aussue »	28
Figure 14- Règlement écrit modifié (éléments rajoutés surlignés en jaune).....	30

PREAMBULE

1. UNE VOLONTE COMMUNALE DE FAIRE EVOLUER SON DOCUMENT D'URBANISME

Le territoire de la commune de Sauveterre de Béarn est couvert par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 26 mars 2005, qui a fait l'objet de deux modifications de droit commun, la n°1 approuvée le 27 juillet 2010 et la n°2 approuvée le 12 septembre 2012.

La collectivité souhaite aujourd'hui faire évoluer son document d'urbanisme, afin notamment :

- De permettre l'intégration des évolutions législatives concernant les extensions et les annexes en zones N naturelles et A agricoles ainsi que les locaux de transformation, commercialisation, conditionnement de produits agricoles et les CUMA (prise en compte de la loi Macron n°2015-990) ;
- Définir deux secteurs de taille et capacités d'accueil limitées (STECAL) pour permettre la création d'activités artisanales et/ou touristiques : secteurs Nta et Ntah ;
- La suppression des secteurs Nh (changements de destination) ;
- Intégrer les évolutions et les mises à jour réglementaires en lien avec l'évolution de la législation ;
- L'ajout du schéma pluvial en annexe du PLU.

En ce sens et au vu de la teneur des évolutions souhaitées, la commune de Sauveterre de Béarn a initié la procédure de modification de droit commun, au regard des articles L 153-36 et suivants du Code de l'urbanisme, par une délibération du conseil municipal en date du 9 juin 2023.

Cette procédure de modification a pour objet des changements au sein du règlement écrit et du règlement graphique.

2. LA TENEUR DES EVOLUTIONS SOUHAITEES : SYNTHESE

Concernant le règlement graphique :

- Création de deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), l'un à vocation touristique, artisanale et d'habitation (Ntah), l'autre à vocation touristique et d'habitation (Nth) ;
- Suppression des secteurs Nh.

Concernant le règlement écrit :

Les évolutions du règlement écrit du PLU concernent :

- La création de deux Secteurs de Tailles et de Capacités Limitées :
 - Ntah : Sur le secteur Badeigts, un secteur à destination :
 - D'hébergement touristique ;

- D'activités artisanales (micro-brasserie) ;
- D'habitation.
- Nth : Sur le secteur Aussue, un secteur à destination :
 - D'activités et d'hébergement touristique ;
 - D'habitation.
- La « mise à jour » des dispositions relatives aux Zones N (naturelles) et A (Agricoles), notamment au regard des évolutions concernant les possibilités ouvertes au sein de ces zones et des conditions permettant de mettre en œuvre ces possibilités (extensions des habitations existantes, annexes liées aux habitations, etc.).
- La modification du règlement écrit comprend la suppression de la zone Nh, qui concernait certains ensembles bâtis identifiées à réhabiliter au sein de la zone agricole sous la forme de changements de destination.
- Certaines évolutions concernent également des corrections et/ou suppressions et/ou ajouts de termes dans le règlement écrit (par exemple afin de respecter les références actuelles du code de l'urbanisme), visant notamment à optimiser la cohérence, faciliter la compréhension ou encore mettre en conformité le document au regard des évolutions réglementaires et législatives, sans toutefois en modifier l'économie générale (PADD).

La teneur des évolutions rentre bien dans le champ d'application du régime découlant de la procédure de modification de droit commun (cf. *infra*).

3. DES EVOLUTIONS RENTRANT DANS LE CHAMP D'APPLICATION DU REGIME DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Les évolutions souhaitées par la commune de Sauveterre de Béarn pour son plan local d'urbanisme rentrent dans le champ du régime de modification de droit commun.

La modification de droit commun du PLU est l'une des procédures d'urbanisme prévues par le code de l'urbanisme pour permettre aux communes ou aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de document d'urbanisme de le faire évoluer.

Prévue à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification de droit commun est engagée dans les cas où les modifications apportées :

- Ne changent pas les orientations définies par le PADD (champ d'application de la révision) ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances (champ d'application de la révision).

Cette procédure permet des évolutions ayant pour effet 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 ;
- De diminuer les possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

A noter que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur révision ou modification, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que la procédure est susceptible d'avoir des incidences

notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Cette modification de droit commun induira une évolution des pièces suivantes :

- ⇒ *Le règlement écrit ;*
- ⇒ *Le règlement graphique.*

Le présent dossier est soumis à la procédure de cas par cas pour évaluer la nécessité ou pas de réaliser une évaluation environnementale. Une réponse a été formulée à la MRAE le 24 septembre 2024 pour signifier l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Les personnes publiques associées ont été consultées en aout et septembre 2024. Ont rendu un avis : la CDPENAF, la Chambre d'agriculture, la DRAC, le CRPF et la MRAE.

L'enquête publique a été réalisée du 5 novembre 2024 au 5 décembre 2024. Le commissaire enquête a rendu un avis favorable le 4 janvier 2025.

A. OBJETS DE LA MODIFICATION ET EVOLUTIONS ENVISAGEES, JUSTIFICATIONS

1. CREATION DE DEUX SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL)

La modification principale réside dans la création de deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

L'article L 153-13 du code de l'urbanisme permet de déroger au principe d'inconstructibilité qui s'applique aux zones naturelles, agricoles ou forestières :

« Article L151-13 (Version en vigueur depuis le 25 novembre 2018, Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 40)

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Deux STECAL Nth (0,59 ha) et Ntah (0,31 ha) sont ainsi créés par la présente procédure de modification (cf. *infra*).

2. LA CREATION D'UN SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE LIMITEES NTAH

2.1. IDENTIFICATION DU SECTEUR

Implantation

Le secteur se trouve sis, Maison Badeigts, n° 1215 de la Route Départementale n°27, 64390 Sauveterre de Béarn. Le terrain d'assiette concerne les parcelles cadastrales référencées 000 D 169, 000 D 171, 000 D 172.

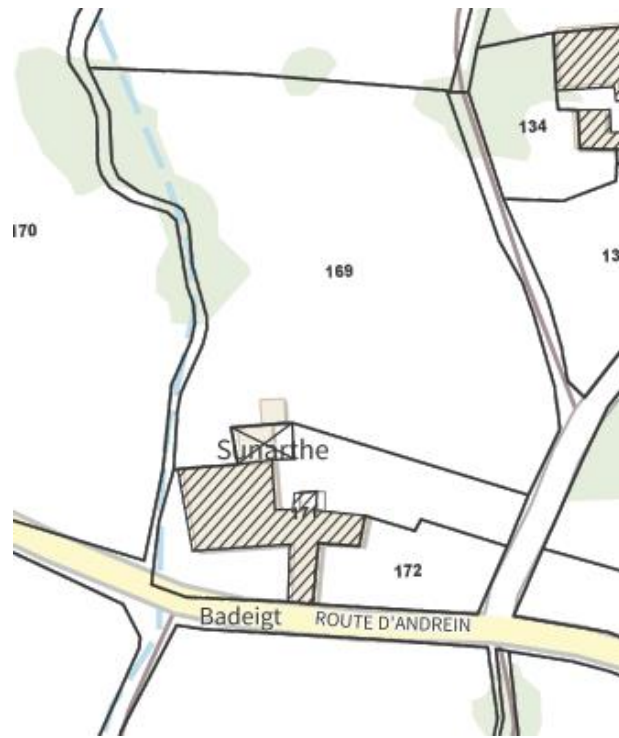


Figure 1- Extrait du plan cadastral secteur « Maison Badeigts »

Caractéristiques actuelles du bâti

Sur le plan du bâti, le secteur comprend une maison de maître de type béarnaise construite en 1536, composée de 3 lots habitables séparés avec entrées indépendantes ainsi que de granges. Les surfaces habitables représentent 380 m² et les granges 150 m².

La totalité des parcelles représentent une surface d'environ 11 000 m², classées aujourd'hui en Zone N (Naturelle).



Figure 2- Photo actuelle de la maison de maître



Figure 3- Photo actuelle des granges

2.2. OBJET DE LA MODIFICATION DU SECTEUR

La modification sur ce secteur portera sur un changement de destination sans extension des surfaces bâties afin de permettre la mixité des destinations et des activités.

Objet du projet

Réhabilitation de la maison de maître et de ses dépendances en lieu multifonctionnel liant habitation, tourisme durable et artisanat local.

Les porteurs du projet souhaitent s'inscrire dans une dynamique touristique éco-responsable, culturelle et artisanale.

Destinations du bâti

Le bâti existant sera réparti selon plusieurs destinations.

Concernant les biens immeubles à destination d'activités et d'hébergement touristiques, ils seront constitués :

- De gîtes avec tables d'hôtes (pour touristes et pèlerins) ;
- D'un espace partagé (tiers lieu), pour les touristes, pèlerins et pour les locaux, comprenant notamment des activités de bar, de petite restauration et d'événements ponctuels ;

Concernant les biens immeubles à destination d'activités artisanales, il s'agit :

- D'une micro-brasserie artisanale avec espace de vente et de dégustation sur place.

Concernant les biens immeubles à destination d'habitation (autre qu'hébergement touristique), les porteurs du projet souhaitent :

- Créer un logement à destination d'habitation principale pour eux-mêmes ;
- Créer un studio à destination d'habitation principale mis à la location ;
- Conserver la maison à destination d'habitation principale déjà louée.

Répartition du bâti

Un des bâtiments de la propriété sera la résidence principale des porteurs du projet et le reste du bâti accueillera du logement locatif et les activités professionnelles, touristiques et artisanales. La répartition, à titre d'illustration, est alors prévue selon le schéma ci-après.

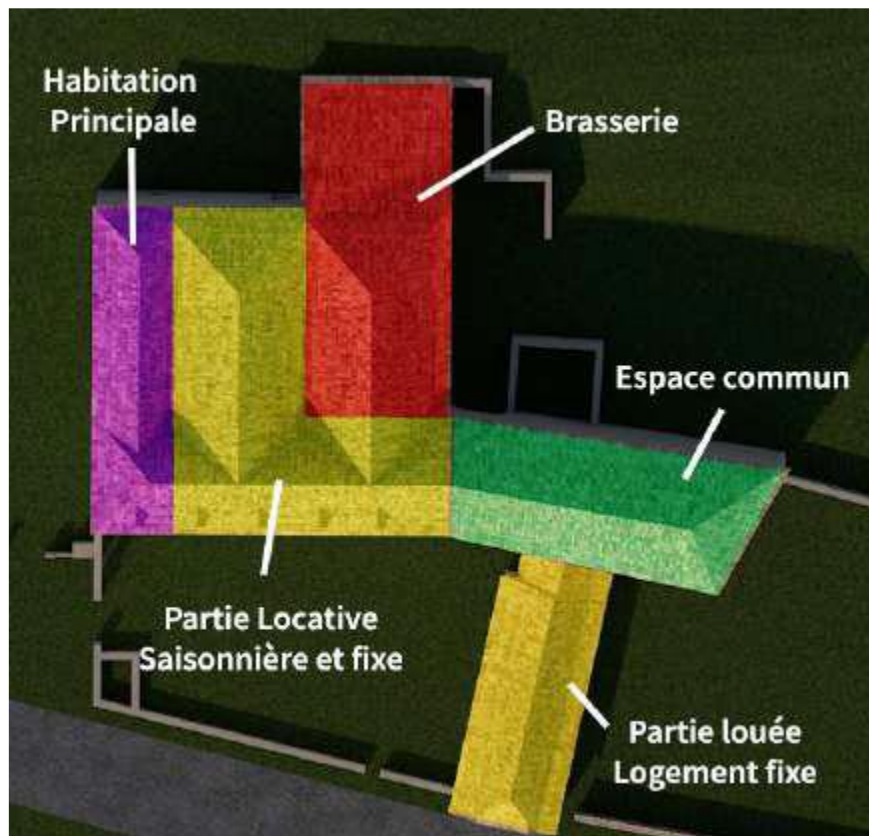


Figure 4- Répartition du bâti envisagée

2.3. JUSTIFICATION DE LA CREATION DU SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE IMITEES NTAH

Le projet porté pour la création de ce nouveau secteur s'inscrit dans les objectifs portés par l'article L. 153-13 du code de l'urbanisme.

2.3.1. Un projet compatible avec le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone

Le projet a pour objectif premier de ne pas impacter négativement les milieux présents.

De plus, les porteurs de projet souhaitent préserver les ressources naturelles et protéger la biodiversité. En ce sens, la prairie sera agrémentée d'arbres fruitiers et endémiques, de diverses variétés d'arbustes et de fleurs ainsi que d'un potager. Elle retrouvera son rôle historique de verger.

2.3.2. Un projet inscrit dans les caractéristiques du territoire

L'assiette du projet est idéalement située, à proximité du centre-bourg, accessible facilement en modes de déplacement alternatifs (vélo et marche à pied), ce qui en fait un secteur idéal pour développer les activités envisagées, notamment sur le plan touristique.

Effectivement, la commune de Sauveterre de Béarn ne dispose actuellement pas de structures d'hébergements touristiques au-delà de son camping, la création d'activités de ce type permettrait justement de palier à cette carence et renforcer les capacités de développement de la commune.

Cette dernière se trouve sur le chemin du pèlerinage de Saint Jacques de Compostelle, ainsi l'utilité du projet pour le tourisme du territoire est renforcée par le fait qu'il propose un hébergement spécifiquement destiné aux pèlerins.

Au-delà des structures purement touristiques, la mixité fonctionnelle caractérise le projet. Tant l'activité artisanale de micro-brasserie, que le « tiers-lieu » (mis à disposition autant aux visiteurs qu'aux habitants), donneront une attractivité certaine au projet et, in fine, renforceront l'attractivité de la commune.

Cette mixité fonctionnelle est encore renforcée par la présence de bâti à destination d'habitation, avec la conservation de la location existante et l'ajout de deux immeubles supplémentaires en ce sens (habitation principale des porteurs de projet et création d'un studio à louer).

L'ensemble des caractéristiques précitées font de ce projet un atout supplémentaire dans le développement de la commune, qui s'inscrit pleinement dans les objectifs de l'urbanisme contemporain et les politiques publiques portées sur la planification territoriale.

2.3.3. Un projet mettant en avant le patrimoine local

Au-delà de l'insertion du projet dans les caractéristiques du territoire et du respect du caractère de la zone, ce dernier participe à la mise en avant du patrimoine local.

Effectivement, le projet s'insère dans la dynamique de la commune de Sauveterre de Béarn, ville d'histoire avec un patrimoine exceptionnel, notamment d'un point de vue architectural.

Par la réalisation de ce projet, le bâti existant sera mis en exergue et la création de nouvelles activités permettra à ce lieu de retrouver un dynamisme tout en mettant en avant le patrimoine existant.

Ainsi la création d'un secteur de mixité fonctionnelle au sein d'un bâti existant, sans consommation d'espace, permet de concilier les enjeux de développement et ceux de la maîtrise de l'urbanisation.

2.3.4. Un projet conforme aux prescriptions relatives à la zone N

Conformément aux dispositions de l'article L.153-13 du code de l'urbanisme, le secteur créé sera soumis aux conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement naturel, que l'on retrouve pour l'ensemble de la zone N.

Au même titre, ce dernier sera soumis aux conditions de desserte des réseaux et aux règles d'assainissement relatives à la zone N.

3. LA CREATION D'UN SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE LIMITEES NTH

3.1. IDENTIFICATION DU SECTEUR

Implantation du bâti

Le secteur du projet se trouve sis, lieu-dit/Domaine d'Aussue, 2 chemin d'Aussue 64390 Sauveterre de Béarn. Le terrain d'assiette concerne les parcelles cadastrales référencées 000 D 144, 000 D 145, 000 D 147, 000 D 246 et 000 D 247.

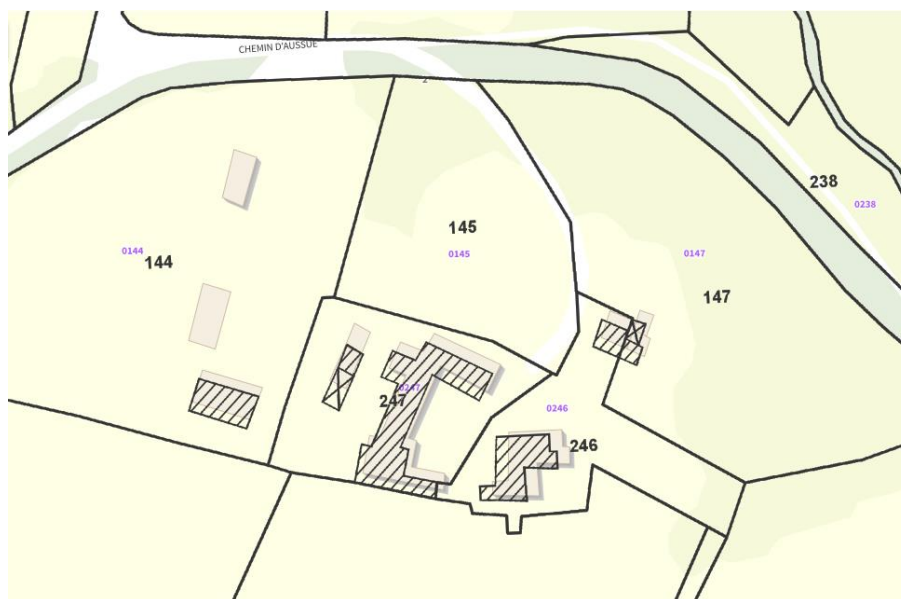


Figure 5- Extrait du plan cadastral secteur « Aussue »

Caractéristiques actuelles

Bien que réglementairement situé en zone N, le domaine d'Aussue est aussi rattaché à une exploitation agricole de 40 hectares, composée de 25 hectares de surface agricole utile et de 14 hectares de bois.

Ce dernier est constitué de plusieurs immeubles bâtis, pour certains à destination d'habitation et pour d'autres, à destination agricole.

Les immeubles bâtis qui servaient autrefois à l'activité d'élevage sont aujourd'hui inutilisés.

La maison à destination d'habitation, datant des environs du XVI^e siècle, a une forte valeur historique, notamment car elle appartenait à la famille de « Sillègue », ancêtre du mousquetaire Athos. Cette dernière nécessite une réhabilitation.



Figure 6- Vues du domaine d'Aussue



3.2. OBJET DE LA MODIFICATION DU SECTEUR

Sur ce secteur, la modification concerne un changement de destination du bâti existant accompagné d'une extension de ce dernier, afin notamment de permettre des activités et de l'hébergement touristiques.

Objet du projet

Réhabilitation et extension d'une maison de maître afin de développer une activité touristique de standing élevé et permettre l'évolution de l'activité agricole.

Destinations et répartition du bâti

Les immeubles bâtis auront plusieurs destinations :

- Une partie du bâti sera à destination d'habitation principale de l'exploitant agricole ;
- Une partie du bâti sera à destination agricole ;
- Une partie du bâti sera à destination d'activités et d'hébergement touristique.

Caractéristiques de l'extension envisagée

Les travaux envisagés consistent, d'une part, à rénover l'existant pour permettre l'utilisation de quatre chambres d'hôtes et la création d'un nouveau bâtiment accolé à l'existant, comprenant un accueil, une grande cuisine, une chambre supplémentaire, une salle de jeux donnant sur le jardin et sur la piscine ainsi qu'une terrasse couverte.

Les chambres d'hôtes seront créées avec un standing élevé possédant chacune une salle d'eau ou de bain, une bonne isolation. Quatre chambres disposeront d'une vue plein sud et avec balcon pour trois d'entre elles.

Un premier espace d'environ 70 m² créé à l'est de la maison permettra d'accueillir les touristes et de créer un escalier pour accéder aux deux chambres situées côté est : une dans l'existant et une deuxième créée au-dessus de l'extension de 70 m². Le reste de la surface servira de grande cuisine.



Ce projet correspondant à la création de 260 m² de surface de plancher se fait sous la terrasse existante pour environ 90 m² et à l'étage pour 50 m² ; l'emprise au sol de l'extension actuellement occupée par de l'herbe est donc uniquement de 120 m². La piscine couvre la partie Est du secteur (50m² de surface de bassin maximum).

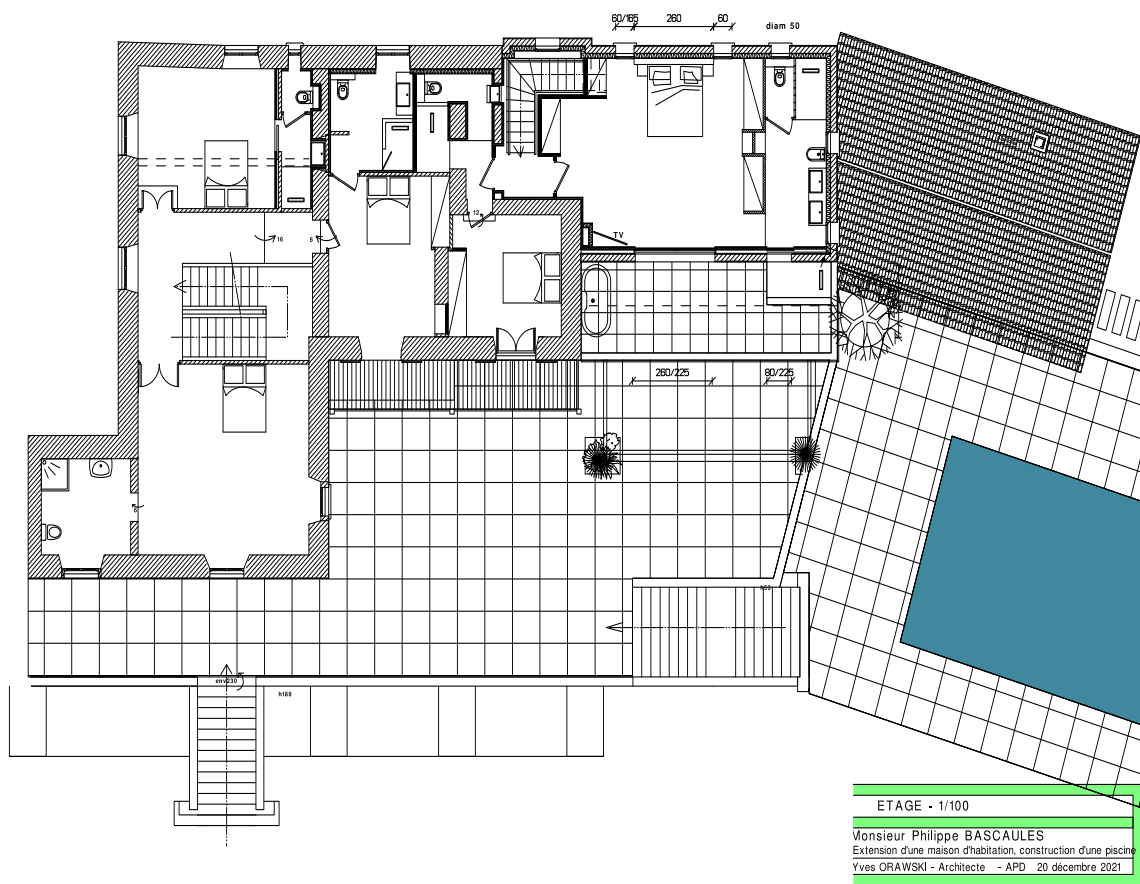


Figure 7- Extension envisagée – Plan n°1

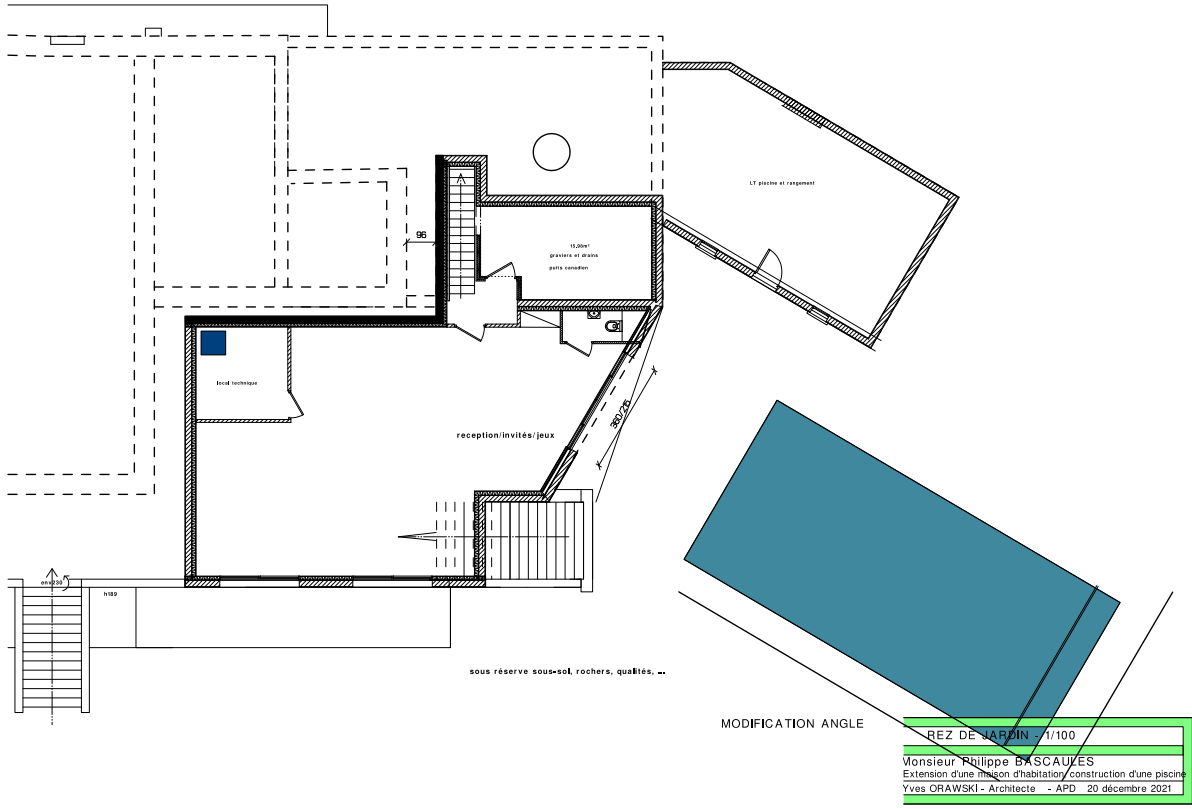


Figure 8- Extension envisagée – Plan n°2



Figure 9- Extension envisagée – Plan n°3

3.3. JUSTIFICATION DE LA CREATION DU SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE IMITEES NTH

3.3.1. Un projet compatible avec le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone

La partie bâtie du domaine d'Aussue est en zone N, à proximité directe de la zone A qui se trouve au droit de la parcelle la plus au Nord.

Le projet vise à revitaliser le domaine en s'appuyant sur la diversification des activités, notamment par l'inclusion d'activités et d'hébergements touristiques. Au-delà, le porteur de projet souhaite aussi donner une nouvelle dynamique aux activités agricoles en assurant notamment une continuité entre les activités touristiques, avec par exemple la vente sur place de produits issus de la ferme ou leur utilisation dans la préparation des repas destinés aux clients.

Le caractère de la zone sera mis en avant par la dynamique insufflée grâce à la réalisation de ce projet mixte, qui créera une synergie entre différentes activités et permettra de mettre en exergue tout en préservant le caractère de la zone.

3.3.2. Un projet inscrit dans les caractéristiques du territoire

La volonté de lier tourisme et agriculture rentre pleinement dans la dynamique voulue pour le développement de la commune de Sauveterre de Béarn. Le potentiel touristique de la commune est aujourd'hui exploité en deçà de ses capacités et ce projet, qui vient en complément de l'autre STECAL proposé dans le présent dossier, permettrait de venir compléter l'offre d'hébergement touristique, qui pour rappel, se limite aujourd'hui à la seule présence du camping.

Le projet s'inscrit dans les objectifs portés pour le territoire au sein des différents documents de planification, en prenant appui sur le patrimoine architectural et agricole de cette dernière.

3.3.3. Un projet mettant en avant le patrimoine local

La commune de Sauveterre de Béarn est une commune possédant un fort patrimoine, architectural et aussi agricole.

Le projet présenté met en avant les caractéristiques agricoles et architecturales de ce patrimoine, par la remise en état d'éléments existants destinés à l'habitat ou encore par la remise en service d'éléments destinés aux activités agricoles, de forte valeur patrimoniale dans les deux cas.

De plus, l'extension envisagée sera d'un certain standing et viendra mettre en exergue l'existant.

3.3.4. Un projet conforme aux prescriptions relatives à la zone N

Conformément aux dispositions de l'article L.153-13 du code de l'urbanisme, le secteur créé sera soumis aux conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement naturel, que l'on retrouve pour l'ensemble de la zone N.

Au même titre, ce dernier sera soumis aux conditions de desserte des réseaux et aux règles d'assainissement relatives à la zone N.

4. LES DEUX PROJETS DE STECAL, COMPLEMENTAIRES ET EN ADEQUATION AVEC LES OBJECTIFS PORTES POUR LE TERRITOIRE

Les deux projets présentés au sein du dossier sont caractérisés par leur complémentarité et leur adéquation avec les ambitions portées pour le développement du territoire de la commune de Sauveterre de Béarn.

Effectivement, ils prennent appui sur des particularités locales complémentaires pour renforcer leur potentiel sur le plan touristique, conformément aux objectifs notamment posés dans le contrat Petite Ville de Demain ou encore dans le PADD du Plan Local d'Urbanisme aujourd'hui en vigueur.

Si l'on se réfère aux documents d'échelon supérieur, les ambitions que l'on retrouve au sein des deux projets s'insèrent aussi totalement dans les objectifs portés au niveau régional. Ainsi, le Schéma Régional d'Aménagement Durable et d'Égalité des Territoires promeut une typologie de projet et un développement territorial dans lesquels s'insèrent les projets motivant la création de ces deux secteurs.

Le projet « Maison Badeigts », plus tourné vers l'artisanat et la micro-brasserie, avec la création d'un accueil de pèlerins, attirera une clientèle touristique différente et complémentaire de celle concernant le projet « Domaine Aussue », tourné vers un accueil au standing plus élevé, qui s'appuie notamment davantage sur la vocation agricole du domaine.

La proximité géographique des deux projets renforce cette complémentarité et fera de cette partie de la commune une zone attractive pour les activités et l'hébergement touristiques.

5. LES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA CREATION DES DEUX SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE LIMITEES

5.1. LES MODIFICATIONS AU REGLEMENT GRAPHIQUE

Précisions :

- Concernant le secteur Ntah, la modification ne porte pas sur l'ensemble de l'emprise des parcelles susmentionnées, elle n'est que partielle concernant la parcelle référencée 000 D 169 ;
- Concernant le secteur Nth, la modification ne porte pas sur l'ensemble de l'emprise des parcelles susmentionnées, elle n'est que partielle concernant les parcelles référencées 000 D 144, 000 D 145 et 000 D 147.

Le document graphique en vigueur classe aujourd'hui l'ensemble des parcelles concernées en zone N et la modification a pour objet :

- La création d'un secteur Ntah (secteur à destination d'hébergement touristique, d'activités artisanales et d'habitation) ;
- La création d'un secteur Nth (secteur à destination d'hébergement touristique et d'habitation).

5.1.1. Le secteur Ntah



Figure 10- Règlement graphique en vigueur « Secteur Badeigts »

Figure 11- Règlement graphique après modification « Secteur Badeigts »

5.1.2. Le secteur Nth

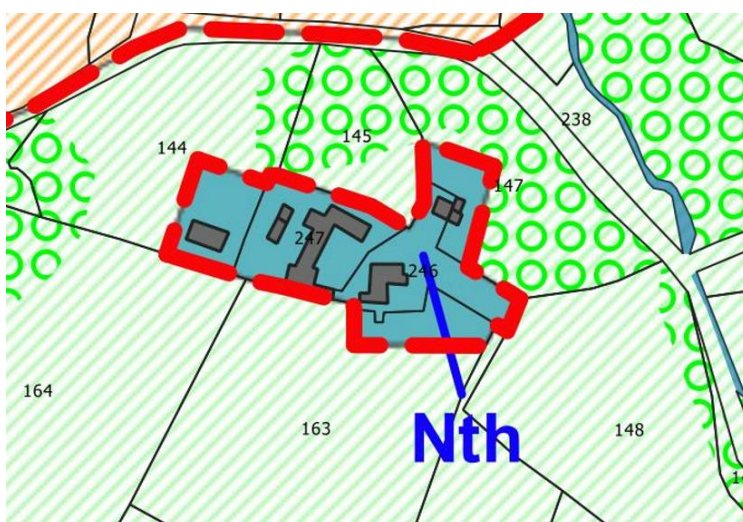


Figure 12- Règlement graphique en vigueur « Domaine Aussue »

Figure 13- Règlement graphique après modification « Domaine Aussue »

5.2. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Au sein de la zone N, est créé un nouveau secteur Ntah, relatif au lieu-dit « Maison Badeigts » à destination d'hébergement touristiques, d'activités artisanales et d'habitation.

5.2.2. Version modifiée du plan local d'urbanisme

Au-delà des deux secteurs de capacités et de taille limitées, la modification concerne l'évolution des règlements écrit et graphique sur certains points.

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans le terrain d'assiette du projet où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

- Dans le secteur Nc les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux terrains de camping,
- Dans le secteur Ns les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux activités de loisirs et sportives,
- Dans le secteur Ntah, les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires :
 - A l'hébergement touristique ;
 - A l'activité artisanale et commerce de détail ;
 - A l'habitation.
- Dans le secteur Nth, les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires :
 - A l'hébergement touristique ;
 - A l'habitation.

Figure 14- Règlement écrit modifié (éléments rajoutés surlignés en jaune)

6. AUTRES MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sauveterre de Béarn n'est pas disponible au standard CNIG. Par conséquent, l'ensemble du document va être retranscrit en version numérique au standard CNIG. Les évolutions apportées sont détaillées dans la présente partie et seront retranscrites lors de la numérisation du document.

Afin de faciliter la compréhension et l'identification des évolutions apportées, le code couleur suivant est utilisé dans la présent rapport ; la version finale du règlement ne présente pas ces couleurs de surlignage :

■ Les parties surlignées en jaune identifient un apport/ajout de texte ;

■ Les parties surlignées en rouge identifient les parties de texte qui seront supprimées.

L'ensemble des modifications sont résumées au sein d'un tableau afin de faciliter la lecture des évolutions apportées au sein du document en vigueur.

6.1. TABLEAU RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS

Zones et Articles du Règlement écrit concernés	Objet de la modification	Références textuelles / fondement au sein du Règlement (le cas échéant)	Modification Proposée
Préambule et dispositions générales	Mise à jour au regard de la réglementation en vigueur		
Articles UE1 et UY1	Rajout d'une contrainte pour les aires de stationnement au sein des secteurs paysagers		Aires de stationnement perméables et végétalisées au sein des secteurs paysagers
Articles : UB2 a ; UC2 a ; UD2 a ; UE2 a ; UY 2 a ; 1 AU2 a.	Suppression des termes faisant référence à un article du code de l'urbanisme inexistant	Référence dans règlement en vigueur : ■ Article R442 du code de l'urbanisme (référence à cet article au sein du règlement écrit or inexistant au sein dudit Code)	Suppression des termes mentionnés
Articles : UA 6, 3) ; UB 6, 4) ; UB 7, 3) ; UC 6, 4) ; UC 7, 3) ; UD 6, 4) ; UD 7, 3) ; 1 AU 6, A6.	Suppression des termes faisant référence à un article du code de l'urbanisme sans lien avec l'objet de l'article du règlement écrit	Référence dans règlement en vigueur : ■ Article R442-2 du code de l'urbanisme (référence à cet article au sein du règlement écrit or, vise les cas de permis valant déclaration préalable de lotissement en cas de demande précisant que le terrain est issu d'une division)	Suppression des termes mentionnés

Articles : 1AU 2, UA 2, UB1 2, UB 2 2, UC 2, UD 2, UE 2, UY 2, N 2, A 2.	Clarification		Rajout de termes concernant les possibilités de constructions soumises à conditions : « Dans les secteurs intitulés « espace libre protégé à conserver ou à créer », » les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à condition (...)
Articles : UC 2, UD 2, N2	Prescriptions nouvelles		Mention de l'obligation de perméabilité et de végétalisation des aires de stationnement, de sport et/ou de loisirs.
Articles : 1AU 4, UA 4, UB1 4, UB 2 4, UC 4, UD 4, UE 4, UY 4, N 4, A 4.	Suppression de termes inappropriés au sein d'un document d'urbanisme		Suppression de la référence à l'obligation d'un acte notarié concernant certaines servitudes
Articles : 1AU 6, UA 6, UB1 6, UB 2 6, UC 6, UD 6, UE 6, UY 6, N 6, A 6.	Clarification de la désignation de certains éléments par le remplacement de termes		Remplacement de termes « si l'emprise publique a une largeur supérieure à 10 mètres, ... »
Article UA 6	Correction d'incohérence rédactionnelle bloquant certaines réalisations au regard des règles d'implantation concernant les annexes et/ou extensions		Nouvelle possibilité de ne pas se fixer à l'alignement
Articles UE 6 et UY 6	Rajout des possibilités dérogatoires d'implantation		Ouverture des possibilités d'implantation différentes
Article A 7	Ajouter une exception relative à l'implantation des piscines		Rajout de l'exception relative aux piscines
Articles : UY 12, UE 12	Mise à jour de la base légale et évolution du contenu du règlement écrit	Référence dans règlement en vigueur : ■ L. 123-2-1 CU ; Référence mise à jour : ■ L. 153-34 à -36 CU.	Changement de base légale et évolution du règlement écrit au regard des nouvelles dispositions du code de l'urbanisme
Article : UC 12 alinéa 2	Suppression de la participation pour non-réalisation de places de stationnement	Suppression de la dérogation depuis le 1 ^{er} janvier 2015	Suppression de l'alinéa 2 de l'article UC 12
Articles : 1AU 13, UA 13, UB1 13, UB 2 13, UC 13, UD 13, UE 13, UY 13, N 13, A 13.	Rajout d'obligations relatives aux aménagements collectifs au sein des lotissements et groupes de logements		Rajout de l'obligation d'aménagement de 10% minimum de l'assiette du projet en espace végétalisé ou en aire de jeu

Article UD 13	Suppression d'une contradiction entre différentes dispositions de l'article		Suppression de l'alinéa 5
Ensemble des articles 14	Suppression du COS	Suppression du Coefficient d'Occupation des Sols depuis le 21 mars 2014	Suppression des articles 14 relatifs au COS
Zones A & N	Mise à jour des dispositions du règlement écrit au regard des évolutions législatives et réglementaires	Evolution légales et réglementaires : <ul style="list-style-type: none"> ■ Ordonnance du 23 septembre 2015 ; ■ Décret du 28 décembre 2015 ; ■ Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018... 	Nouvelle rédaction avec intégration des nouvelles réglementations, notamment concernant les extensions/annexes du bâti existant, les constructions relatives au prolongement de l'activité de production agricole, ...
Zone N (rappel, cf. supra)	Création de deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)	Article L. 151-13 du code de l'urbanisme	Intégration au sein de la zone N de deux secteurs : Ntah et Nth

6.2. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

Comme expliqué, le document d'urbanisme de la commune en vigueur va être numérisé afin de correspondre au format CNIG et de pouvoir être mis en ligne sur le Géoportail de l'urbanisme. Ainsi, l'ensemble du règlement écrit sera réécrit selon un formalisme quasi similaire mais adapté selon des contraintes techniques sans toucher le contenu, seules les modifications détaillées ci-après seront opérées.

6.2.1. Modifications du sommaire

6.2.1.1. Version en vigueur

PRÉAMBULE

CODE DE L'URBANISME

Articles R.123-4 « Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9. »

U zone urbaine
AU zone à urbaniser
A zone agricole
N zone naturelle

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA COMMUNE

UA : zone urbaine dense, bâti continu du village
UB : zone urbaine de densité moyenne, bâti en continu ou en discontinu UC : zone urbaine à faible densité composée de collectifs, bâti en discontinu UD : zone urbaine à très faible densité formée de bâti en discontinu UE : zone urbaine destinée aux équipements publics
UY : zone urbaine destinée aux activités artisanales et industrielles

AU : à urbaniser
A : agricole
N : naturelle

INDICES

a
b
e Camping
d Zones ou parties de zones non desservies par l'assainissement collectif, pour lesquelles un dispositif d'assainissement individuel es imposé.
h Zone d'habitat existante isolée et d'habitat ancien à rénover ou à réhabiliter
s Activités sportives
Maison de retraite
y Z.A.C. du Vieux Lavoir

6.2.1.2. Version modifiée

PLU DE SAUVETERRE-DE-BEARN – REGLEMENT – MODIFICATION DU PLU

PRÉAMBULE ET DISPOSITIONS GENERALES

CODE DE L'URBANISME

Articles R.151-17 « Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente section. »

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA COMMUNE

UA : zone urbaine dense, bâti continu du village
UB : zone urbaine de densité moyenne, bâti en continu ou en discontinu
UC : zone urbaine à faible densité composée de collectifs, bâti en discontinu
UD : zone urbaine à très faible densité formée de bâti en discontinu
UE : zone urbaine destinée aux équipements publics
UY : zone urbaine destinée aux activités artisanales et industrielles
AU : à urbaniser

A : agricole

N : naturelle

INDICES

- a **Activités artisanales**
- b
- c Camping
- d Zones ou parties de zones non desservies par l'assainissement collectif, pour lesquelles un dispositif d'assainissement individuel es imposé.
- h Zone d'habitat existante isolée et d'habitat ancien à rénover ou à réhabiliter
- s Activités sportives
Maison de retraite
- t Activités et hébergement touristiques**
- y Z.A.C. du Vieux Lavoir

6.2.2. Modifications des dispositions de la Zone Ua

6.2.2.1. Version en vigueur

Les occupations et utilisation du sol suivantes sont soumises à conditions

- 1J Les abris de jardin, garage et locaux techniques, n'excédant pas 3,00 ni à l'égout, et sur une surface équivalente au plus à 50 m²,
- /' ,JJ La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION D U SOL

ARTICLE UA 3 — LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc....

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie.

Aucune voie nouvelle ne peut être créée, aucune modification des voies existantes ne peut être effectuée, sauf exception dûment justifiée par la nécessité d'améliorer les conditions de desserte des immeubles existants ou à venir.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE UA 4 — LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT.

Une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigée lors du dépôt du permis de construire.

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

1 Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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

1) *Les constructions sont implantées à l'alignement.*

2) *Les saillies sur le domaine public peuvent être autorisées à condition*

- de ne pas être à moins de 5 in au-dessus du trottoir, à l'exception des encorbellements ne dépassant pas 0,20 in,
- de ne pas empiéter de plus de 0,80 ni sur le domaine public.

3) *Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée*

- si elle permet de sauvegarder des arbres ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- pour les constructions et travaux visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme,
- si des considérations techniques le justifient,
- pour les garages si elle se justifie par le bâti environnant ou par les contraintes techniques,
- entre deux voies parallèles distantes de plus de 15 m, implantation à l'alignement sur la façade de la voie la plus importante.

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

- Dans la bande de 17m de profondeur à partir de l'alignement par rapport

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1)- Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à Pair libre.

2)- Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

3) - Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme coupes et abattage soumis à autorisation.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL II**

n'est pas fixé de règle pour le secteur UA.

6.2.2.2. Version modifiée

ARTICLE UA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

- a) Les installations classées, les installations et travaux divers s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.
- b) L'édification de clôtures est soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Dans les secteurs intitulés « espace libre protégé à conserver ou à créer », les occupations et utilisation du sol suivantes sont soumises à conditions

- Les abris de jardin, garage et locaux techniques, n'excédant pas 3,00 m à l'égout, et sur une surface équivalente au plus à 50 m²;
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- Aires de sports et loisirs, qui devront être perméables et végétalisées,
- Piscines non couvertes,
- Les aires de stationnement, y compris pour camping-car, qui devront être perméables et végétalisées,
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.

ARTICLE UA 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigée lors du dépôt du permis de construire.

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

1. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

a) Eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L35.8 du Code de la Santé Publique).

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte les prescriptions du schéma directeur.

Pour tout projet de lotissement, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé.

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

1. Les constructions sont implantées à l'alignement.

2. Les saillies sur le domaine public peuvent être autorisées à condition :

- De ne pas être à moins de 5 m au-dessus du trottoir, à l'exception des encorbellements ne dépassant pas 0,20 m,
- De ne pas empiéter de plus de 0,80 m sur le domaine public.

3. Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- Si elle permet de sauvegarder des arbres ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,

- Pour les constructions et travaux visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme,

- Si des considérations techniques le justifient,
- Pour les garages si elle se justifie par le bâti environnant ou par les contraintes techniques,
- Entre deux voies parallèles distantes de plus de 15 m, implantation à l'alignement sur la façade de la voie la plus importante,

- Pour les piscines,

- Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des Services Publics,

- Pour les annexes et les extensions d'une hauteur inférieure à 3,00 mètres à l'égout de toit ou à l'acrotère, une implantation en recul est possible.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES, **A L'EXCEPTION DES PISCINES**

1. Dans la bande de 17m de profondeur à partir de l'alignement par rapport

a) Aux limites séparatives latérales ne constituant pas de limites de zones

Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives latérales et sur toute la largeur de l'unité foncière.

Toutefois, des interruptions de façades peuvent être acceptées lorsque la façade sur rue est au moins égale à 10 m ou lorsqu'il existe des servitudes anciennes ; les constructions doivent alors s'implanter d'un côté sur la limite séparative latérale et de l'autre côté sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à 3 m.

b) Aux limites séparatives arrières et limites séparatives latérales constituant une limite de zone où les dispositions de l'article 7 sont plus contraignantes

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative arrière ou de la limite latérale constituant une limite de zone d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit : $D > H - 3 \text{ m}$.

Les constructions sont implantées sur la limite séparative arrière, sur la limite latérale constituant une limite de zone ou à 2 m au moins de ces limites. Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement à partir de la limite séparative arrière et de la limite latérale constituant une limite de zone.

2. *Au-delà de la bande de 17 m* définie au paragraphe précédent, les constructions devront s'implanter sur les limites séparatives ou au moins à 2 m de celles-ci conformément aux dispositions prévues au paragraphe 1b) ci-dessus : $D \geq H - 3 \text{ m}$.

3. *Une implantation différente* de celle prévue par les § 1b) -2e alinéa et 2) ci-dessus peut être acceptée :

- Si cela contribue à une meilleure architecture, pour permettre d'adosser la construction projetée contre la façade aveugle d'un bâtiment voisin en bon état, implanté sur limite. Toutefois, cette construction :
- Ne devra pas dépasser le gabarit de ce bâtiment,
- Devra respecter les règles d'implantation par rapport aux autres limites.
- Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 2 m à partir de ces limites.

4. Une implantation différente est autorisée pour les piscines.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1)- Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre,

2)- Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité,

3) Dans les lotissements et les groupes de logements, devra être aménagé un espace collectif qui sera planté et aménagé, soit en espace vert, soit en aire de jeu à raison de 10 % minimum du terrain d'assiette du projet,

4) - Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme coupes et abattage soumis à autorisation.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL II

n'est pas fixé de règle pour le secteur UA.

6.2.3. Modifications des dispositions de la Zone UB

6.2.3.1. Version en vigueur

CHAPITRE 2 — DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu à prédominance d'habitat individuel dense.

SECTION I - NATURE DE L' OCCUPATION OU DE L' UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1— LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Les

occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- les constructions destinées à l'activité agricole
- le stationnement isolé des caravanes
- les terrains de camping, de caravaning
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la construction
- les habitations légères de loisirs
- les dépôts de toute nature

Dans les secteurs paysagers arborés, marqués au plan par une trame de petits ronds verts « espaces libres à conserver ou à créer » les constructions sont interdites, sauf les annexes à l'habitation et les constructions soumises à conditions particulières.

ARTICLE UB 2 — LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

- a. les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article 8.442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- b. l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales ou si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique
- c. les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 4 m de large visant à assurer le passage et les manoeuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau

ZONE UB

Les occupations et utilisation du sol suivantes sont soumises à conditions

- les abris de jardin, garage et locaux techniques, n'excédant pas 3,00 m à l'égout, et sur une surface équivalente au plus à 50 m²,
- la construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- la reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface de plancher.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 — LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

En l'absence d'accès à une voie publique, une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigée lors du dépôt de permis de construire.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie ;

Aucune voie nouvelle ne peut être créée, aucune modification des voies existantes ne peut être effectuée, sauf exception dûment justifiée par la nécessité d'améliorer les conditions de desserte et de sécurité des immeubles existants ou à venir.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE UB 4 — LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

Une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigée lors du dépôt du permis de construire.

ZONE UB

ARTICLE UB 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

- *Les marges de reculement* sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

2) - *Dans l'ensemble de la zone*, la marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement, si la voie a plus de 10 m de plate-forme, et de 10 m à partir de l'axe, dans le cas contraire.

3) *Dans tous les cas*, la distance horizontale (D) comptée entre tout point des constructions et tout point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit : $D > H$

4) *Une implantation différente* peut toutefois être acceptée ou imposée dans les cas suivants

- si elle respecte la marge de reculement délimitée par les constructions voisines, - à l'angle de deux voies pour des raisons de sécurité,
- pour les garages et les bâtiments annexes à l'habitation (cabane de jardin, piscines non couvertes, locaux techniques) si elle se justifie par le bâti environnant ou par les contraintes techniques,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U., si des considérations techniques le justifient,
- pour les constructions et travaux visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, si des considérations techniques le justifient.

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

A l'exception des piscines, pour lesquelles aucune distance n'est imposée, les règles d'implantation des constructions sont les suivantes

1) Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit $D > H - 3$ m.

2) Les constructions sont implantées sur une limite séparative ou à 2 m au moins de cette limite.

3) Cependant,

- des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement,
- les constructions peuvent s'adosser contre les façades aveugles d'un bâtiment en bon état et dans la limite du gabarit du bâtiment,
- pour les constructions et travaux visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, si des considérations techniques le justifient.

ZONE UB

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS - MONUMENTS HISTORIQUES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)

L'autorisation de construire (y compris les clôtures) ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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 UB 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m² (revêtement, plantations, localisation, agencement,...).

Dimensions minimales des places (cf. préambule art.6.5)

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1)- Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

2)- Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

3)- La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.

Les cheminements piétons ne sont considérés comme espaces libres que si leur largeur est d'au moins 3 m.

4)- Dans les lotissements et les groupes de logements, la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.

5) - Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme coupes et abattage soumis à autorisation.

ZONE UB

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu à prédominance d'habitat individuel dense.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Les constructions destinées à l'activité agricole,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les terrains de camping, de caravaning,
- Les carrières,
- Les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la construction,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de toute nature.

Dans les secteurs intitulés « espace libre protégé à conserver ou à créer », les constructions sont interdites, sauf les annexes à l'habitation et les constructions soumises à conditions particulières.

ARTICLE UB 2 — LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

- a. les installations classées, les installations et travaux divers visés à l'article 8.442 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- b. l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales ou si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique
- c. les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 4 m de large visant à assurer le passage et les manoeuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau

ZONE UB

Dans les secteurs intitulés « espace libre protégé à conserver ou à créer », les occupations et utilisation du sol suivantes sont soumises à conditions :

- Les abris de jardin, garage et locaux techniques, n'excédant pas 3,00 m à l'égout, et sur une surface équivalente au plus à 50 m².
- Aires de sports et loisirs, qui devront être perméables et végétalisées,
- Piscines non couvertes,
- Les aires de stationnement, y compris pour camping-car, qui devront être perméables et végétalisées,
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- La reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface de plancher

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

~~En l'absence d'accès à une voie publique, une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigée lors du dépôt de permis de construire.~~

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie ;

Aucune voie nouvelle ne peut être créée, aucune modification des voies existantes ne peut être effectuée, sauf exception dûment justifiée par la nécessité d'améliorer les conditions de desserte et de sécurité des immeubles existants ou à venir.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE UB 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

~~Une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigée lors du dépôt du permis de construire.~~

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

3) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte les prescriptions du schéma directeur.

Pour tout projet de lotissement, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé.

ARTICLE UB 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

- *Les marges de reculement* sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

2) - *Dans l'ensemble de la zone*, la marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement, **si la voie a plus de 10 m de plate-forme** « remplacé par » **si l'emprise publique a une largeur supérieure à 10 mètres**, et de 10 m à partir de l'axe, dans le cas contraire.

3) *Dans tous les cas*, la distance horizontale (D) comptée entre tout point des constructions et tout point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit : $D > H$

4) *Une implantation différente* peut toutefois être acceptée ou imposée dans les cas suivants

- si elle respecte la marge de reculement délimitée par les constructions voisines, - à l'angle de deux voies pour des raisons de sécurité,
- pour les garages et les bâtiments annexes à l'habitation (cabane de jardin, piscines non couvertes, locaux techniques) si elle se justifie par le bâti environnant ou par les contraintes techniques,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U., si des considérations techniques le justifient,
- pour les piscines,
- pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des Services Publics.
- pour les constructions et travaux visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, si des considérations techniques le justifient

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

A l'exception des piscines, pour lesquelles aucune distance n'est imposée, les règles d'implantation des constructions sont les suivantes

1) Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit $D > H - 3$ m.

2) Les constructions sont implantées sur une limite séparative ou à 2 m au moins de cette limite.

3) Cependant,

- des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement,
- les constructions peuvent s'adosser contre les façades aveugles d'un bâtiment en bon état et dans la limite du gabarit du bâtiment,
- pour les constructions et travaux visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, si des considérations techniques le justifient

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)

L'autorisation de construire (y compris les clôtures) ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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 UB 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m² (revêtement, plantations, localisation, agencement, ...).

Dimensions minimales des places (cf. préambule art.6.5)

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1) Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.
- 2) Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.
- 3) La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.
- 4) Les cheminements piétons ne sont considérés comme espaces libres que si leur largeur est d'au moins 3 m.
- 5) Dans les lotissements et les groupes de logements, la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière d'origine devra être aménagé un espace collectif qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux à raison de 10 % minimum de terrain d'assiette du projet.
- 6) Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme coupes et abattage soumis à autorisation.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40

6.2.4. Modifications des dispositions de la Zone Uc

6.2.4.1. Version en vigueur

CHAPITRE 3 — DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UC CARACTERE DE LA ZONE UC

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu à prédominance d'habitat mixte à dominante collectif.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1— LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

INTERDITES Les modes suivants sont interdits

- les constructions destinées à l'activité agricole
- le stationnement isolé des caravanes
- les terrains de camping, de caravaning
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la construction
- les habitations légères de loisirs
- les dépôts de toute nature

Dans les secteurs paysagers arborés, marqués au plan par une trame de petits ronds verts « espaces libres à conserver ou à créer » les constructions sont interdites, sauf les annexes à l'habitation et les constructions soumises à conditions particulières.

ARTICLE UC 2 — LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

- a. les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article 8.442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- b. l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique,
- c. les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 4 m de large visant à assurer le passage et les manoeuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau

ZONE UC

Les occupations et utilisation du sol suivantes sont soumises à conditions

- les abris de jardin, garage et locaux techniques, n'excédant pas 3,00 m à l'égout, et sur une surface équivalente au plus à 50 m²,
- aires de sports et loisirs,
- piscines non couvertes,
- les aires de stationnement, y compris pour camping-car,
- la construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- la reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface de plancher.

ARTICLE UC 4 — LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

Une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigé lors du dépôt du permis de construire.

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4 - Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction lotissement pour tous les ouvrages mentionnés au § 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères.

ARTICLE UC 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

La marge de reculement des constructions est définie comme suit sauf indication contraire portée au plan graphique.

- Pour certaines voies et emprises publiques, les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

2,) Pour les autres voies, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement, si la voie a plus de 10 m de plate-forme, et de 10 m à partir de l'axe, dans le cas contraire.

3) Dans tous les cas, la distance horizontale (D) comptée entre tout point des constructions et tout point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit $D > H$

4) Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée dans les cas suivants

- si elle respecte la marge de reculement délimitée par les constructions voisines, - à l'angle de deux voies pour des raisons de sécurité,
- pour la sauvegarde de plantations,
- pour les garages si elle se justifie par le bâti environnant ou par les contraintes techniques,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation de la révision du P.O.S., si des considérations techniques le justifient,
- pour les constructions et travaux visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, si des considérations techniques le justifient.

3) Cependant,

- des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement,
- une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, si des considérations techniques le justifient.

B.2. Commerces, restaurants, bureaux une place pour 80 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

B.3. Unités de production et de stockage

- une place pour 80 m² de surface de plancher d'unité de production
- une place pour 100 m² de surface de plancher d'unité de stockage.

B.4. Etablissement d'enseignement

Etablissement du premier degré : 1 place par classe

Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

B.S. Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes)

Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public (article R 123.19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec un minimum d'une place pour 40 m² de surface de plancher.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi

- au nombre entier supérieur pour les hôtels et établissements de soins,
- au nombre entier le plus proche pour les autres affectations.

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus pourront être imposées par l'autorité administrative.

2)- Suivant les cas, le solde des places manquantes devra être réglé à la collectivité conformément aux dispositions de la délibération du Conseil Municipal fixant le taux de cette participation.

3)- Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes.

Les cheminements piétons ne sont considérés comme espaces libres que si leur largeur est d'au moins 3 m.

4) - Dans les lotissements et les groupes de logements, la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.

5) - Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme coupes et abattage soumis à autorisation.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 1) - Dans l'ensemble de la zone, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30.
- 2) - Toutefois, pour les unités foncières existant avant l'approbation du P.L.U. l'application du coefficient défini ci-dessus ne peut avoir pour effet de limiter à moins de 250 m² la surface de plancher constructible.

6.2.4.2. Version modifiée

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu à prédominance d'habitat mixte à dominante collectif.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les modes suivants sont interdits :

- Les constructions destinées à l'activité agricole,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les terrains de camping, de caravaning,
- Les carrières,
- Les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la construction,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de toute nature.

Dans les secteurs intitulés « espace libre protégé à conserver ou à créer », les constructions sont interdites, sauf les annexes à l'habitation et les constructions soumises à conditions particulières.

ARTICLE UC 2 — LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

- a. les installations classées, les installations et travaux divers visés à l'article 3.442 du Code de l'Urbanisme s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- b. l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique,
- c. les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 4 m de large visant à assurer le passage et les manoeuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau

ZONE UC

Dans les secteurs intitulés « espace libre protégé à conserver ou à créer », les occupations et utilisation du sol suivantes sont soumises à conditions :

- Les abris de jardin, garage et locaux techniques, n'excédant pas 3,00 m à l'égout, et sur une surface équivalente au plus à 50 m².
- Aires de sports et loisirs, qui devront être perméables et végétalisées,
- Piscines non couvertes,
- Les aires de stationnement, y compris pour camping-car, qui devront être perméables et végétalisées,
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des niasses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.

~~La reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface de plancher.~~

ARTICLE UC 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

~~En l'absence d'accès à une voie publique, une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigée lors du dépôt de permis de construire.~~

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie.

Aucune voie nouvelle ne peut être créée, aucune modification des voies existantes ne peut être effectuée, sauf exception dûment justifiée par la nécessité d'améliorer les conditions de desserte des immeubles existants ou à venir.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE UC 4 — LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

~~Une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigé lors du dépôt du permis de construire.~~

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4 - Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction lotissement pour tous les ouvrages mentionnés au § 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères.

ARTICLE UC 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

La marge de reculement des constructions est définie comme suit sauf indication contraire portée au plan graphique.

1) Pour certaines voies et emprises publiques, les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

2,) Pour les autres voies, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement, si la voie a plus de 10 m de plate-forme, « remplacé par » si l'emprise publique a une largeur supérieure à 10 mètres, et de 10 m à partir de l'axe, dans le cas contraire.

3) Dans tous les cas, la distance horizontale (D) comptée entre tout point des constructions et tout point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit $D > H$

4) Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée dans les cas suivants

- si elle respecte la marge de reculement délimitée par les constructions voisines,
- à l'angle de deux voies pour des raisons de sécurité,
- pour la sauvegarde de plantations,
- pour les garages si elle se justifie par le bâti environnant ou par les contraintes techniques,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation de la révision du P.O.S., si des considérations techniques le justifient,
- pour les piscines,
- pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des Services Publics.
- pour les constructions et travaux visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, si des considérations techniques le justifient.

3) Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement,

une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, si des considérations techniques le justifient.

B.5. Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes)

Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public (article R 123.19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec un minimum d'une place pour 40 m² de surface de plancher.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi

- Au nombre entier supérieur pour les hôtels et établissements de soins,
- Au nombre entier le plus proche pour les autres affectations.

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour* les autobus pourront être imposées par l'autorité administrative.

2)- Suivant les cas, le solde des places manquantes devra être réglé à la collectivité conformément aux dispositions de la délibération du Conseil Municipal fixant le taux de cette participation.

2) Le garage des deux roues et des poussettes doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes.

Les cheminements piétons ne sont considérés comme espaces libres que si leur largeur est d'au moins 3 m.

4) - Dans les lotissements et les groupes de logements, la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine « remplacé par » devra être aménagé un espace collectif qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en air de jeux à raison de 10 % minimum de terrain d'assiette du projet.

5) - Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme coupes et abattage soumis à autorisation.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1) - Dans l'ensemble de la zone, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30.

2) - Toutefois, pour les unités foncières existant avant l'approbation du P.L.U., l'application du coefficient défini ci-dessus ne peut avoir pour effet de limiter à moins de 250 m² la surface de plancher constructible.

6.2.5. Modifications des dispositions de la Zone Ud

6.2.5.1. Version en vigueur

CHAPITRE 4 — DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UD CARACTERE DE LA ZONE UD

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu à prédominance d'habitat individuel de densité faible.

Il est distingué une zone UDd qui correspond aux zones ou parties de zones non desservies par l'assainissement collectif, pour lesquelles un dispositif d'assainissement individuel est imposé.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1— LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

INTERDITES Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- les constructions destinées à l'activité agricole
- le stationnement isolé des caravanes
- les terrains de camping, de caravaning
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols non liées à la construction
- les habitations légères de loisirs
- les dépôts de toute nature

Dans les secteurs paysagers arborés, marqués au plan par une trame de petits ronds verts « espaces libres à conserver ou à créer » les constructions sont interdites, sauf les annexes à l'habitation et les constructions soumises à conditions particulières.

ARTICLE UD 2— LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

- a. les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R.442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;

Les occupations et utilisation du sol suivantes sont soumises à conditions

- les abris de jardin, garage et locaux techniques, n'excédant pas 3,00 m à l'égout, et sur une surface équivalente au plus à 50 m²,
- aires de sports et loisirs,
- piscines non couvertes,
- les aires de stationnement, y compris pour camping-car
- la construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- la reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface de plancher.

SECTION H - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 — LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

En l'absence d'accès à une voie publique, une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigé lors du dépôt de permis de construire.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie.

Aucune voie nouvelle ne peut être créée, aucune modification des voies existantes ne peut être effectuée, sauf exception dûment justifiée par la nécessité d'améliorer les conditions de desserte des immeubles existants ou à venir.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE UD 4 — LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

Une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigée lors du dépôt du permis de construire.

Pour tout projet de lotissement, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 10 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval des services municipaux préalablement à toute autorisation de construire.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent.

3 - Electricité-Téléphone-Télévision

Dans les lotissements, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

Les relais de téléphonie mobile sont soumis à autorisation quelle que soit leur hauteur. ,

4 - Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction lotissement pour tous les ouvrages mentionnés au § 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères.

ARTICLE UD 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le cas d'un assainissement individuel (en zone UDd), pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des techniques de l'assainissement.

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

- 1) - Pour certaines voies et emprises publiques, les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.
- 2) Pour les autres voies, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement, si la voie a plus de 10 m de plate-forme, et de 10 m à partir de l'axe, dans le cas contraire.

3) Dans tous les cas, la distance horizontale (D) comptée entre tout point des constructions et tout point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit : $D > H$

4) Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée dans les cas suivants :

- si elle respecte la marge de reculement délimitée par les constructions voisines,
- à l'angle de deux voies pour des raisons de sécurité,
- pour la sauvegarde de plantations,
 - pour les garages si elle se justifie par le bâti environnant ou par les contraintes techniques,
 - pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U., si des considérations techniques le justifient,
 - pour les constructions et travaux visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, si des considérations techniques le justifient.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES —

A l'exception des piscines, pour lesquelles aucune distance n'est imposée, les règles d'implantation des constructions sont les suivantes :

1) Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit $D > H - 3 \text{ m}$.

2) Les constructions sont implantées sur la limite séparative ou à 2 m au moins de cette limite.

3) Cependant,

- des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement,
- une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour les constructions et travaux visés à l'article R.442 du Code de l'Urbanisme, si des considérations techniques le justifient.

ARTICLE UD 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - *AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)*

L'autorisation de construire (y compris les clôtures) ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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 UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m² (revêtement, plantations, localisation, agencement,...).

Dimensions minimales des places (cf. préambule art.6.5)

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS,

1)- Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

2)- Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

3)- La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.
Les cheminements piétons ne sont considérés comme espaces libres que si leur largeur est d'au moins 3 m.

4)- Dans les lotissements et les groupes de logements, la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine.

5)- Dans les zones indiquées sur les documents graphiques « espaces libres » et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes,...) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation.

6) - Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme coupes et abattage soumis à autorisation.

SECTION HI - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 1) - Dans l'ensemble de la zone, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,20.
- 2) Toutefois, pour les unités foncières existant avant l'approbation du P.L.U., l'application du coefficient défini ci-dessus ne peut avoir pour effet de limiter à moins de 250 m² la surface de plancher hors oeuvre nette constructible.

6.2.5.2. Version modifiée

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu à prédominance d'habitat individuel de densité faible.

Il est distingué une zone UDd qui correspond aux zones ou parties de zones non desservies par l'assainissement collectif, pour lesquelles un dispositif d'assainissement individuel est imposé.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Les constructions destinées à l'activité agricole
- Le stationnement isolé des caravanes
- Les terrains de camping, de caravaning
- Les carrières
- Les affouillements et les exhaussements de sols non liées à la construction
- Les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de toute nature

Dans les secteurs intitulés « espace libre protégé à conserver ou à créer », les constructions sont interdites, sauf les annexes à l'habitation et les constructions soumises à conditions particulières.

ARTICLE UD 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

- a) Les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R.442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.
- b) L'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales ou si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique.
- c) Les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 4 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

Dans les secteurs intitulés « espace libre protégé à conserver ou à créer », les occupations et utilisation du sol suivantes sont soumises à conditions :

- Les abris de jardin, garage et locaux techniques, n'excédant pas 3,00 m à l'égout, et sur une surface équivalente au plus à 50 m²,
- Aires de sports et loisirs, qui devront être perméables et végétalisées,
- Piscines non couvertes,
- Les aires de stationnement, y compris pour camping-car, qui devront être perméables et végétalisées,
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- ~~- La reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface de plancher.~~

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

En l'absence d'accès à une voie publique, une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigé lors du dépôt de permis de construire.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ou voirie.

Aucune voie nouvelle ne peut être créée, aucune modification des voies existantes ne peut être effectuée, sauf exception dûment justifiée par la nécessité d'améliorer les conditions de desserte des immeubles existants ou à venir.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE UD 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigée lors du dépôt du permis de construire.

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

1) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe ; dans le cas contraire (en zone UDD), l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions législatives et réglementaires.

Lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement n'est pas possible, les solutions d'assainissement retenues doivent être compatibles avec le réseau projeté, c'est-à-dire permettre le raccordement ultérieur. En particulier, pour les lotissements, les groupes de logements et les constructions comportant plusieurs bâtiments, il doit être mis en place un réseau séparatif en attente.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement est soumise à autorisation.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L35.8 du Code de la Santé Publique).

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

En zone UDD l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions édictées dans les annexes. Le pétitionnaire devra alors préciser les lieux et conditions de rejets des effluents traités dans le milieu hydraulique superficiel.

2) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des prescriptions du schéma directeur.

Pour tout projet de lotissement, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé.

Pour tout projet de lotissement, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 10 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval des services municipaux préalablement à toute autorisation de construire.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent.

3 - Electricité-Téléphone-Télévision

Dans les lotissements, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

Les relais de téléphonie mobile sont soumis à autorisation quelle que soit leur hauteur. ,

4 - Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction lotissement pour tous les ouvrages mentionnés au § 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères.

ARTICLE UD 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le cas d'un assainissement individuel (en zone UDd), pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des techniques de l'assainissement.

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

1) - Pour certaines voies et emprises publiques, les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

Pour les autres voies, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement, **si la voie a plus de 10 m de plate-forme** « remplacé par » **si l'emprise publique a une largeur supérieure à 10 mètres**, et de 10 m à partir de l'axe, dans le cas contraire.

ZONE UD

- 3) Dans tous les cas, la distance horizontale (D) comptée entre tout point des constructions et tout point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit : $D > H$
- 4) Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée dans les cas suivants :
- si elle respecte la marge de reculement délimitée par les constructions voisines,
 - à l'angle de deux voies pour des raisons de sécurité,
 - pour la sauvegarde de plantations,
 - pour les garages si elle se justifie par le bâti environnant ou par les contraintes techniques,
 - pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U., si des considérations techniques le justifient,
 - pour les piscines,
 - pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des Services Publics.
 - pour les constructions et travaux visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, si des considérations techniques le justifient.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES —

A l'exception des piscines, pour lesquelles aucune distance n'est imposée, les règles d'implantation des constructions sont les suivantes :

- 1) Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 In, soit $D > H - 3 \text{ m}$.
- 2) Les constructions sont implantées sur la limite séparative ou à 2 in au moins de cette limite.
- 3) Cependant,
 - des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement,
 - une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour les constructions et travaux visés à l'article R.4422 du Code de l'Urbanisme, si des considérations techniques le justifient.

ARTICLE UD 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER? (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)

L'autorisation de construire (y compris les clôtures) ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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 UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m² (revêtement, plantations, localisation, agencement,...).

Dimensions minimales des places (cf. préambule art.6.5)

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS,

- 1) Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.
- 2) Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.
- 3) La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.
- 4) Les cheminements piétons ne sont considérés comme espaces libres que si leur largeur est d'au moins 3 m.
- 5) Dans les lotissements et les groupes de logements, la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine devra être aménagé un espace collectif qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux à raison de 10 % minimum de terrain d'assiette du projet.
- 6) Dans les zones indiquées sur les documents graphiques « espaces libres » et figurées sur les documents graphiques par une trame de petits ronds, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée. Par contre, elles pourront être aménagées (traversées de voies nouvelles, parkings, allées piétonnes, ...) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation.
- 6) Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme coupes et abattage soumis à autorisation.

SECTION HI - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 1) - Dans l'ensemble de la zone, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,20.
- 2) Toutefois, pour les unités foncières existant avant l'approbation du P.L.U., l'application du coefficient défini ci-dessus ne peut avoir pour effet de limiter à moins de 250 m² la surface de plancher hors oeuvre nette constructible.

6.2.6. Modifications des dispositions de la Zone Ue

6.2.6.1. Version en vigueur

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

*La zone UE est la zone réservée aux équipements.
II est distingué un secteur UEm destiné à la Maison de Retraite.*

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1— LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les modes suivants sont interdits

- les constructions à usage d'habitation sauf les locaux de gardiennage, (sauf en UE)
- les lotissements à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale ou d'habitations,
- les constructions destinées à l'activité agricole
- le stationnement isolé des caravanes
- les terrains de camping, de caravaning
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols non liées à la construction
- les habitations légères de loisirs
- les dépôts de toute nature

Dans les secteurs paysagers arborés, marqués au plan par une trame de petits ronds verts « espaces libres à conserver ou à créer » les constructions sont interdites, sauf les aires de stationnement et les constructions en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.

ARTICLE UE 2— LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

- a. les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article 8.442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- b. l'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales ou si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

3 - Electricité-Téléphone-Télévision

Dans les lotissements, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément au décret n° 86-1067 du 30 septembre 1986 modifié par la Loi n° 2004-669 du 09 juillet 2004 — art.37 et 51 dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.

Les relais de téléphonie mobile sont soumis à autorisation quelle que soit leur hauteur.

4 - Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages mentionnés au § 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères.

ARTICLE UE 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées soit en tout ou partie à l'alignement, soit en tout ou partie en recul par rapport à l'alignement ; dans ce dernier cas le recul doit être égal ou supérieur à 5,00 m

En zone UEm le recul cité ci-dessus doit être de 3,00m des emprises publiques.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.80.

6.2.6.2. Version modifiée

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone UE est la zone réservée aux équipements.

Il est distingué un secteur UEm destiné à la Maison de Retraite.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les modes suivants sont interdits

- Les constructions à usage d'habitation sauf les locaux de gardiennage (sauf en UE),
- Les lotissements à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale ou d'habitations,
- Les constructions destinées à l'activité agricole,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les terrains de camping, de caravaning,
- Les carrières,
- Les affouillements et les exhaussements de sols non liées à la construction,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de toute nature.

Dans les secteurs intitulés « espace libre protégé à conserver ou à créer », les constructions sont interdites, sauf les aires de stationnement perméables et végétalisées et les constructions en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.

Dans les secteurs intitulés « espace libre protégé à conserver ou à créer », les constructions sont interdites, sauf les annexes à l'habitation et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

ARTICLE UE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

- 1) Les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article 8.442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- 2) L'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales ou si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Dans les secteurs intitulés « espace libre protégé à conserver ou à créer », les occupations et utilisation du sol suivantes sont soumises à conditions :

- Les abris de jardin, garage et locaux techniques, n'excédant pas 3,00 m à l'égout, et sur une surface équivalente au plus à 50 m².
- Aires de sports et loisirs, qui devront être perméables et végétalisées,
- Piscines non couvertes,
- Les aires de stationnement, y compris pour camping-car, qui devront être perméables et végétalisées,
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.

3 - Electricité-Téléphone-Télévision

Dans les lotissements, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément au décret n° 86-1067 du 30 septembre 1986 modifié par la Loi n° 2004-669 du 09 juillet 2004 — art.37 et 51 dans tous les nouveaux lotissements et urbanisations.

Les relais de téléphonie mobile sont soumis à autorisation quelle que soit leur hauteur.

4 - Des emplacements spécifiques doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction pour tous les ouvrages mentionnés au § 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères.

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées soit en tout ou partie à l'alignement, soit en tout ou partie en recul par rapport à l'alignement ; dans ce dernier cas le recul doit être égal ou supérieur à 5,00 m

En zone UEm le recul cité ci-dessus doit être de 3,00m des emprises publiques.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée dans les cas suivants :

- Si elle respecte la marge de reculement délimitée par les constructions voisines,
- À l'angle de deux voies pour des raisons de sécurité,
- Pour la sauvegarde de plantations,
- Pour les garages et les bâtiments annexes à l'habitation (cabane de jardin, piscines non couvertes, locaux techniques) si elle se justifie par le bâti environnant ou par les contraintes techniques,
- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation de la révision du PLU, si des considérations techniques le justifient,
- Pour les piscines,
- Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

B - Nombre d'aires de stationnement

B.1. Habitations, établissements de soins, hôtels et toutes constructions assimilées à ces catégories, une place pour 80 m² de surface de plancher avec un minimum

- de 2 places par logement et 1 place par chambre d'établissement de soins,
- d'1 place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil.

Dans le cas de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le P.L.U. n'impose pas la réalisation d'aires de stationnements (art. L.123-2-1 du Code de l'Urbanisme) « remplacé par » (art. L. 153-34 à -36 du code de l'urbanisme).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.80.

6.2.7. Modifications des dispositions de la Zone Uy

6.2.7.1. Version en vigueur

CHAPITRE 8 — DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

La zone UY est la zone d'activités artisanales et/ou industrielle

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 1 — LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les modes suivants sont interdits

- les constructions à usage d'habitation sauf les locaux de gardiennage,
- les constructions destinées à l'activité agricole
- le stationnement isolé des caravanes
- les terrains de camping, de caravaning
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols non liées à la construction
- les habitations légères de loisirs

Dans les secteurs paysagers arborés, repérés en application de l'article L123-1-7°, marqués au plan par une trame de petits ronds verts « espaces libres à conserver ou à créer » les constructions sont interdites, sauf les aires de stationnement et les constructions en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.

ARTICLE UY 2 — LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

- a - les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article 8.442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;

Pour tout projet de lotissement artisanal, industriel ou commercial, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 10 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

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

Les constructions doivent être implantées soit en tout ou partie à l'alignement, soit en tout ou partie en recul par rapport à l'alignement; dans ce dernier cas le recul doit être égal ou supérieur à 5,00 m

Les enduits doivent être de ton clair. Les pignons aveugles en limite séparative, ainsi que toutes les façades devront être traitées enduites.

Les matériaux en plastique sont prohibés à l'extérieur, ainsi que les matériaux nus lorsqu'ils sont destinés à être enduits ou blanchis tels que parpaings de ciment, béton banché, etc.

Les bardages de bois lauré à claire-voie ou non peuvent être autorisés.

Les bardages métalliques doivent être prélaqués.

Les clôtures sont constituées d'un grillage inoxydable doublé d'une haie vive. Toutefois, pour des raisons de sécurité justifiées, l'édification d'un mur enduit est également admise.

La hauteur des clôtures devra se situer entre 1,20 m et 2,00 m.

Les toitures

La couverture des bâtiments devra être de ton tuile, ou de ton ardoise

Coloration

les installations doivent être de couleur clair, blanc cassé ou sable, ou de ton bois sombre
les couleurs de bardages de tons vifs ou métallisés sont interdites. Les couleurs vives peuvent être autorisées en petites quantités (enseigne, liserés d'encadrement de baie ou de couvre-joints).

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

1) Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m² (revêtement, plantations, localisation, agencement,...).

A - Dimensions minimales des places : (cf. préambule art.6.5)

B - Nombre d'aires de stationnement

B.1. Habitations, établissements de soins, hôtels et toutes constructions assimilées à ces catégories, une place pour 80112² de surface de plancher avec un minimum

- de 2 places par logement et 1 place par chambre d'établissement de soins,
- d'1 place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil.

Dans le cas de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le P.L.U. n'impose pas la réalisation d'aires de stationnements (art. L.123-2-1 du Code de l'Urbanisme).

B.4. Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes)

Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public (article R 123,19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec un minimum d'une place pour 40 m² de surface de plancher.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi

- au nombre entier supérieur pour les hôtels et établissements de soins,
- au nombre entier le plus proche pour les autres affectations.

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus pourront être imposées par l'autorité administrative.

2) - Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

SECTION HI - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU

SOL - Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.80.

6.2.7.2. Version modifiée

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

La zone UY est la zone d'activités artisanales et/ou industrielle.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les modes suivants sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation sauf les locaux de gardiennage,
- Les constructions destinées à l'activité agricole,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les terrains de camping, de caravaning,
- Les carrières,
- Les affouillements et les exhaussements de sols non liées à la construction,
- Les habitations légères de loisirs.

Dans les secteurs intitulés « espace libre protégé à conserver ou à créer », les constructions sont interdites, sauf les aires de stationnement perméables et végétalisées et les constructions en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.

Dans les secteurs intitulés « espace libre protégé à conserver ou à créer », les constructions sont interdites, sauf les annexes à l'habitation et les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

ARTICLE UY 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- a) Les installations classées, les installations et travaux divers **visés à l'article 8.442 du Code de l'Urbanisme** s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- b) L'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales ou si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Dans les secteurs intitulés « espace libre protégé à conserver ou à créer », les occupations et utilisation du sol suivantes sont soumises à conditions :

- Les abris de jardin, garage et locaux techniques, n'excédant pas 3,00 m à l'égout, et sur une surface équivalente au plus à 50 m².
- Aires de sports et loisirs, qui devront être perméables et végétalisées.
- Piscines non couvertes.
- Les aires de stationnement, y compris pour camping-car, qui devront être perméables et végétalisées.
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.

ARTICLE UY 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

Pour tout projet de lotissement artisanal, industriel ou commercial, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. **Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 10 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.** Pour l'ensemble des nouveaux ouvrages réalisés, la prise en compte de l'imperméabilisation se fera au regard des pluies d'une période de retour décennale, sur un délai d'une heure, et le dimensionnement des ouvrages devra permettre un débit de 3 litres par seconde par hectare imperméabilisé.

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

Les constructions doivent être implantées soit en tout ou partie à l'alignement, soit en tout ou partie en recul par rapport à l'alignement; dans ce dernier cas le recul doit être égal ou supérieur à 5,00 m

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée dans les cas suivants :

- si elle respecte la marge de reculement délimitée par les constructions voisines,
- à l'angle de deux voies pour des raisons de sécurité,
- pour la sauvegarde de plantations,
- pour les garages si elle se justifie par le bâti environnant ou par les contraintes techniques,
- pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation de la révision du P.O.S., si des considérations techniques le justifient,
- pour les piscines,
- pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

ARTICLE UY 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m² (revêtement, plantations, localisation, agencement, ...).

A. Dimensions minimales des places : (cf. préambule art.6.5)

B. Nombre d'aires de stationnement

B.1. Habitations, établissements de soins, hôtels et toutes constructions assimilées à ces catégories, une place pour 80112² de surface de plancher avec un minimum

- De 2 places par logement et 1 place par chambre d'établissement de soins,
- D'1 place pour deux chambres d'hôtel ou unité d'accueil.

Dans le cas de construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le P.L.U. n'impose pas la réalisation d'aires de stationnements **art. L.123-2-1 du Code de l'Urbanisme (art. L. 153-34 à -36 du code de l'urbanisme)**.

B.2. Commerces, restaurants, bureaux : une place pour 30 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau.

B.3. Unités de production et de stockage :

- Une place pour 80 m² de surface de plancher d'unité de production
- Une place pour 100 m² de surface de plancher d'unité de stockage.

B.4. Autres établissements recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes)

Une place pour 10 personnes (capacité prise en compte au titre de la législation sur les établissements recevant du public (article R 123,19 du Code de la Construction et de l'Habitation), avec un minimum d'une place pour 40 m² de surface de plancher.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Le nombre de places nécessaires, calculé par l'application des normes ci-dessus, sera arrondi

- au nombre entier supérieur pour les hôtels et établissements de soins,
- au nombre entier le plus proche pour les autres affectations.

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus pourront être imposées par l'autorité administrative.

2) - Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

SECTION HI - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU

SOL - Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.80.

6.2.8. Modifications des dispositions de la Zone 1AU

6.2.8.1. Version en vigueur

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies.

Pour les autres, les constructions seules implantées à l'alignement ou à 5 m. Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, si

- elle contribue à une meilleure architecture, notamment dans cadre d'une opération d'aménagement concerté
- elle permet de sauvegarder des arbres
- elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies

et,

- pour les ouvrages prévues aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme.

a. Les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R.442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;

4 - Les toitures La couverture des bâtiments devra être en tuiles plates, " picou " ou similaires, de différents tons mélangés.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans des conditions satisfaisantes.

Les besoins en stationnement étant essentiellement en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Dimensions minimales des places (cf. préambule art.6.5)

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre et les espaces libres.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique, sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50.

Il n'est pas fixé de règle pour le secteur 1AUy.

6.2.8.2. Version modifiée

ARTICLE 1AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- 1) Les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R.442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.
- 2) L'édification d'une clôture peut être accordée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Page 66 / 87

PLU DE SAUVETERRE-DE-BEARN – REGLEMENT – MODIFICATION DU PLU ZONE 1AU

Dans les secteurs intitulés « espace libre protégé à conserver ou à créer », les occupations et utilisation du sol suivantes sont soumises à conditions :

- Les abris de jardin, garage et locaux techniques, n'excédant pas 3,00 m à l'égout, et sur une surface équivalente au plus à 50 m².
- Aires de sports et loisirs, qui devront être perméables et végétalisées,
- Piscines non couvertes,
- Les aires de stationnement, y compris pour camping-car, qui devront être perméables et végétalisées,
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies.

Pour les autres, les constructions seules implantées à l'alignement ou à 5 m. Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, si

- elle contribue à une meilleure architecture, notamment dans cadre d'une opération d'aménagement concerté
- elle permet de sauvegarder des arbres
- elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies

et

- pour les ouvrages prévues aux alinéas c, d, e, f, g et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme.

a. Les installations classées, les installations et travaux divers (visés à l'article R.442 du Code de l'Urbanisme) s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;

4 - Les toitures La couverture des bâtiments devra être en tuiles plates, " picou " ou similaires, de différents tons mélangés.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le garage des deux roues et des voitures d'enfants doit être assuré dans des conditions satisfaisantes.

Les besoins en stationnement étant essentiellement en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées compte tenu de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Dimensions minimales des places (cf. préambule art.6.5)

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre et les espaces libres.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique, sont soumis aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50.

Il n'est pas fixé de règle pour le secteur 1AUy.

6.2.9. Modifications des dispositions de la zone A

6.2.9.1. Version en vigueur

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I— DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone naturelle réservée à l'activité agricole. Seules sont autorisées les constructions liées à l'exploitation agricole, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1— LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles à usage d'habitations autres que l'habitation des exploitants agricoles
- Les activités industrielles
- Les activités artisanales
- Les activités commerciales
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et les exhaussements de sols visés à l'article R.442.2c du Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de toute nature.
- les parcs résidentiels de loisirs autres que ceux dont le statut est lié à l'activité agricole
- les habitations légères de loisirs.
- le stationnement de caravanes pratiqué isolément.
- les garages collectifs de caravanes.
- les constructions à usage d'habitation; autres que les logements de gardiennage liées aux équipements et services.
- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, ouverts au public
- tous les équipements autres que ceux prescrits par les normes en cours ou à venir, dont les normes définies à ce jour par l'arrêté du 11/01/1993, relatif au classement des terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes dont la liste figure à l'article A.443-7 du Code de l'Urbanisme dans les tableaux I, II et III, les P.R.L., les H.L.L..

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

- 1- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
 - les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...), sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas celle des arbres en milieu boisé ou à proximité, ou 12 m en espaces découverts.

ZONE A

- les modes nécessaires aux exploitations agricoles y compris les habitations des exploitants qui doivent être implantés à proximité des bâtiments agricoles, l'exploitant doit exercer effectivement une activité agricole, disposer de terres, de matériel, de cheptel, et produire des denrées agricoles.
- Les bâtiments agricoles à condition qu'ils soient situés à moins de 50 m d'un bâtiment existant agricole ou non, l'habitation de l'exploitant et l'ensemble des hébergements et équipements à caractère touristique réalisés sur l'exploitation agricole s'ils s'intègrent dans l'activité de l'exploitation et se situent à moins de 50 m d'un corps de ferme.
- La vente de produits à la ferme, sous condition de s'inscrire dans les bâtiments d'exploitation.

Des distances différentes aux distances de 50 m peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons,

- De topographie et d'accès,
- De voisinage, notamment d'incompatibilité entre un type d'exploitation et une résidence qui ne serait pas occupée par un exploitant agricole.

2 — l'autorisation d'édifier une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique

Les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de quatre mètres de large visant à assurer le passage et les manoeuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

3 — L'implantation de toutes constructions sera soumise à des prescriptions particulières d'éloignement conformément à la réglementation en vigueur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 — LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

En l'absence d'accès à une voie publique, une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigée lors du dépôt de permis de construire.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc. .

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

ARTICLE A 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1 - Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 m de l'axe des voies dont la plate-forme est inférieure à 10 m et 5 m par rapport à l'alignement des voies dont la plate-forme est supérieure à 10 m,

2 - Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou si elle permet la sauvegarde de plantations, si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U. ainsi que pour les constructions et travaux visés à l'article R.422-2 du Code de l'urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.

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

à l

Les constructions peuvent s'implanter - *dans un débord* soit sur la limite séparative, point des point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminués de 3 m ($D > H - 3$ m) avec un minimum de 2 m. *si $H > 2$ m*

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement à partir de la limite séparative. *colée* *Γ_r* *titre Cee*

Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Dimensions minimales des places (cf. préambule art.6.5)

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS,

- 1) - Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.
- 2) - Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère naturel, doivent être préservés.

SECTION _TH - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucun coefficient d'occupation du sol n'est fixé pour les constructions édifiées dans cette zone.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone naturelle réservée à l'activité agricole. Seules sont autorisées les constructions liées à l'exploitation agricole, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif destinée à protéger les espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles tout en préservant l'environnement naturel et les paysages.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne sont pas visés à l'article A 2.

- Les constructions nouvelles à usage d'habitations autres que l'habitation des exploitants agricoles
- Les activités industrielles :
- Les activités artisanales :
- Les activités commerciales :
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et les exhaussements de sols visés à l'article R.442.2c du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de toute nature.
- Les parcs résidentiels de loisirs autres que ceux dont le statut est lié à l'activité agricole
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes pratiqué isolément.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les constructions à usage d'habitation : autres que les logements de gardiennage liées aux équipements et services.
- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, ouverts au public
- Tous les équipements autres que ceux prescrits par les normes en cours ou à venir, dont les normes définies à ce jour par l'arrêté du 11/01/1993, relatif au classement des terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes dont la liste figure à l'article A.443-7 du Code de l'Urbanisme dans les tableaux I, II et III, les P.R.L., les H.L.L.

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

1- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...), sous réserve que leur hauteur ne dépasse pas celle des arbres en milieu boisé ou à proximité, ou 12 m en espaces découverts.

En zone A, sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants, limitées à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;
- Les annexes à l'habitation existante dans la limite de 50m² d'emprise au sol (hors piscine) sur l'unité foncière et 50 m² de surface de bassin pour les piscines ; les annexes devront être situées à moins de 30m de l'habitation existante.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.
- Les modes nécessaires aux exploitations agricoles y compris les habitations des exploitants qui doivent être implantés à proximité des bâtiments agricoles, l'exploitant doit exercer effectivement une activité agricole, disposer de terres, de matériel, de cheptel, et produire des denrées agricoles.
- Les bâtiments agricoles à condition qu'ils soient situés à moins de 50 m d'un bâtiment existant agricole ou non, l'habitation de l'exploitant et l'ensemble des hébergements et équipements à caractère touristique réalisés sur l'exploitation agricole s'ils s'intègrent dans l'activité de l'exploitation et se situent à moins de 50 m d'un corps de ferme.
- La vente de produits à la ferme, sous condition de s'inscrire dans les bâtiments d'exploitation.

Des distances différentes aux distances de 50 m peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons :

- De topographie et d'accès,
- De voisinage, notamment d'incompatibilité entre un type d'exploitation et une résidence qui ne serait pas occupée par un exploitant agricole.

1. L'autorisation d'édifier une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique

Les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de quatre mètres de large visant à assurer le passage et les manoeuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau

2. L'implantation de toutes constructions sera soumise à des prescriptions particulières d'éloignement conformément à la réglementation en vigueur.

Habitations nécessaires à l'exploitation agricole :

Les habitations des personnes nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées à condition qu'elles exercent directement une activité effective de production végétale ou animale dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité, et à proximité immédiate du siège d'exploitation et/ou des bâtiments de production :

- A 50 mètres maximum,
- Lorsque le logement est justifié par une activité d'élevage, soumise au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou relevant du régime d'installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), il peut s'implanter à l'intérieur du périmètre de protection généré par ce bâtiment d'élevage ;
- Dans les deux cas, cette distance peut être dépassée sous réserve de justifier dûment de contraintes techniques liées aux nécessités de raccordement à la voirie ou aux réseaux existants, à la topographie, à la nature du sol pour l'assainissement autonome (non collectif) ou aux risques naturels et technologiques.

Des distances supérieures à 50 m peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons :

- De voisinage,
- De contraintes techniques liées aux nécessités de raccordement à la voirie ou aux réseaux existants, à la topographie, à la nature des sols pour l'assainissement autonomes ou aux risques naturels et technologique

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 — LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

En l'absence d'accès à une voie publique, une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigée lors du dépôt de permis de construire.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc. .

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

ARTICLE A 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigé lors du dépôt du permis de construire.

1. Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe ; dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions législatives et réglementaires.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte les prescriptions du schéma directeur.

Pour tout projet de lotissement, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1 - Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 m de l'axe des voies dont la largeur du domaine public est inférieure à 10 m et 5 m par rapport à l'alignement des voies dont la largeur du domaine public est supérieure à 10 m,

2 - Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou si elle permet la sauvegarde de plantations, si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension et

l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U. ainsi que pour les constructions et travaux visés à l'article R.422-2 du Code de l'urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A l'exception des piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée, les constructions peuvent s'implanter :

- Soit sur la limite séparative,
- Soit à une distance telle que tout point des constructions soit éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminués de 3 m ($D \geq H - 3$ m) avec un minimum de 2 m.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement à partir de la limite séparative.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance minimum entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m.

Les piscines ne sont pas concernées par cet article.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

EMPRISE AU SOL DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS ET ANNEXES EN ZONE A

L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale (construction d'habitation existante + extension projetée).

L'emprise au sol des constructions annexes à la construction d'habitation existante est limitée à :

- 50 m² d'emprise au sol supplémentaire pour l'ensemble des constructions annexes projetées (hors piscine) par rapport à la date d'approbation du PLU,
- 50 m² de surface de bassin pour les piscines.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. *Par rapport à l'alignement opposé*, la hauteur h de tout point des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance horizontale d de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

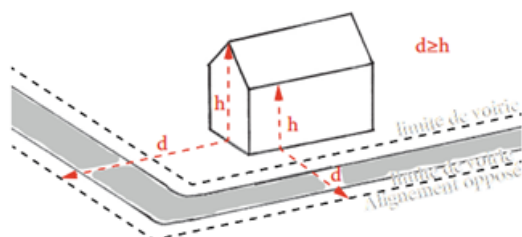


Illustration non réglementaire de l'alignement opposé

2. *Par rapport aux limites séparatives* la hauteur d'une construction qui résulte de l'article A7 est la suivante : $H \leq D + 3$ m

3. Nombre de niveaux

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R + 1+combles).

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau.

Est également considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur est calculée à partir de la face interne de la toiture.

N'entre pas dans le calcul du nombre de niveaux, l'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.

4. Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages de lignes électriques, la hauteur hors tout des constructions ne peut excéder 12 m pour les bâtiments agricoles et 8 mètres pour les autres constructions (y compris l'habitation liée à l'exploitation agricole).

5. La hauteur des constructions d'annexes à une habitation ne peut excéder une hauteur maximum de 4 mètres au faitage ou à 3 m à l'acrotère.

6. Une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

7. Une hauteur différente peut être accordée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Dimensions minimales des places (cf. préambule art.6.5)

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS,

- 1) - Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.
- 2) - Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère naturel, doivent être préservés.

SECTION _TH - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucun coefficient d'occupation du sol n'est fixé pour les constructions édifiées dans cette zone.

6.2.10. Modifications des dispositions de la zone N

6.2.10.1. Version en vigueur

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1-- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N est une zone à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels.

Il est distingué :

Un secteur ~~Nc~~ destiné au camping ;

Un secteur Ns destiné aux activités sportives ;

Un secteur ~~Nh~~ correspondant à une zone d'habitat existante isolée et d'habitat ancien à rénover ou à réhabiliter.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1— LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Activité industrielle, artisanale ou d'habitations ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage commercial ou de service ;
- toutes constructions à l'exception de celles liées aux ouvrages publics d'intérêt général ;
- Le stationnement isolé des caravanes ;
- les terrains de camping, de caravaning sauf en secteur NC ;
- les carrières ;
- les installations classées.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

- L'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,
- Les bâtiments agricoles sous condition qu'ils soient situés à moins de 50m d'un bâtiment agricole ou non.

ZONE N

sont admis sous conditions

si le niveau des équipements le permet et si elles sont compatibles avec le caractère de la zone

- f) dans la zone N, l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes et les ouvrages d'intérêt général, les piscines, les abris de jardin, garages et locaux techniques
- IJ dans le secteur Ne les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au fonctionnement du camping
- M dans le secteur Ns les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'activité sportive

Dans les secteurs paysagers arborés marqués au plan par une trame de points, les constructions sont interdites, sauf

- Mies abris de jardin, garage et locaux techniques, n'excédant pas 3,00 ni à l'égout, et sur une surface équivalente au plus à 50 m²,
- Mies piscines non couvertes,
- Mies aires de stationnement, y compris pour camping-car,
- M La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.
- Mla reconstruction du bâti après sinistre avec la même surface de plancher.

Sont admis dans l'ensemble de la zone Nh

Afin de maintenir l'habitat existant parfois depuis des siècles et afin de protéger les maisons le plus souvent anciennes qui ont un caractère architectural remarquable et qui constituent la richesse patrimoniale de la commune, et sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux

- l'adaptation et la réfection des maisons existantes et de certains bâtiments dont les qualités architecturales méritent qu'ils soient maintenus avec possibilité de les transformer en habitation, sans possibilité d'exhaussement et leur extension contiguë limitée à 20 % de la surface de plancher desdites constructions dans une limite totale ne pouvant excéder 300m² de la Surface Hors OEuvre Nette.
- la création ou l'extension d'annexes (abris de jardin, piscines, garages) sous réserve que la superficie totale des abris de jardin n'excède pas 20m².
- les constructions liées à l'activité agricole, y compris l'habitation de l'exploitant, si elles sont compatibles avec la protection des paysages et de l'environnement.
- la reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 — LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

En l'absence d'accès à une voie publique, une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigé lors du dépôt de permis de construire.

ZONE N

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

ARTICLE N 4 — LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

Une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigé lors du dépôt du permis de construire.

1 - Eau potable -

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement -

a) - Eaux usées -

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe ; dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions législatives et réglementaires.

Lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement n'est pas possible, les solutions d'assainissement retenues doivent être compatibles avec le réseau projeté, c'est-à-dire permettre le raccordement ultérieur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement est soumis à autorisation.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L35.8 du Code de la Santé Publique).

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

b) - Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Un bassin de rétention pourra être imposé lors d'une nouvelle urbanisation.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols.

Pour tout projet de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé. Il sera prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Dans certains cas particuliers, dus notamment à la topographie des lieux ou à l'existence de risques importants pour les fonds inférieurs, il peut être exigé un ouvrage maçonné et enterré. Dans tous les cas, la période de retour prise en compte est de 10 ans et le temps minimum de retenue de 1 heure.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval de ces services préalablement à toute autorisation de construire.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des bassins et ouvrages de rétention des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférent.

3 - Electricité-Téléphone-Télévision :

Les réseaux sont enterrés. A cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

Les relais de téléphonie mobile sont soumis à autorisation quelle que soit leur hauteur.

4 - Des emplacements doivent être prévus sur les terrains d'assiette des projets de construction lotissement pour tous les ouvrages mentionnés au § 10 du PREAMBULE et notamment en ce qui concerne le stockage des ordures ménagères.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Pour les constructions la marge de reculement des constructions est définie comme suit sauf indication contraire portée au plan graphique :

\curvearrowright En dehors des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques pour certaines voies et emprises publiques, les constructions doivent s'implanter : selon la marge de reculement qui est de 5 m à partir de l'alignement si la voie a plus de 10 m de plate-forme, et de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire.

\curvearrowright Une réduction ou la suppression de la marge de reculement peut être autorisée si elle contribue à une meilleure architecture.

却 Un recul (supplémentaire) peut être imposé s'il permet la sauvegarde de plantations ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité ou pour protéger les riverains des nuisances (notamment en bordure des voies ferrées et des cours d'eau).

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

A l'exception des piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée, les règles d'implantation des constructions sont les suivantes :

1) - Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit $D \geq H - 3 \text{ m}$.

2) - Les constructions sont implantées sur la limite séparative ou à 3 m au moins de cette limite.

3) - Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.

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

Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m, sauf en ce qui concerne les piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

Dans le **secteur N** la reconstruction en cas de sinistre, la restauration, l'aménagement des constructions existantes et les reconstructions surface pour surface en cas de sinistre sur une même unité foncière sont autorisés. Pour ce dernier mode, une implantation différente peut être autorisée si elle concourt à diminuer les risques.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL - DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1) - **Par rapport à l'alignement opposé**, la hauteur de tout point des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

2) - **Par rapport aux limites séparatives**, la hauteur d'une construction qui résulte de l'application N 7 est la suivante : $H \leq D + 3 \text{ m}$

3) - **Nombre de niveaux :**

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R + I + combles).
Notamment dans le cas d'une extension mesurée

Dans le cas d'une reconstruction la hauteur ne peut excéder celle existante avant sinistre Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur est calculée à partir de la face interne de la toiture.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau.

N'entre pas dans le calcul du nombre de niveaux, l'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.

Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du nombre de niveaux.

4) - Clôtures

La hauteur des clôtures maçonnées, entre l'espace public et l'espace privé ainsi qu'entre les espaces privés, ne peut excéder 1,20 m. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées (considérations techniques,...).
Les portails pleins de plus de 1m de haut sont interdits

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)

1) - L'autorisation de construire (y compris les clôtures) peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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.

2) - L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 0,90 m. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Dimensions minimales des places (cf. préambule art.6.5)

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) - Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à Pair libre.

- Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

3) - La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.
Les cheminements piétons ne sont considérés comme espaces libres que si leur largeur est d'au moins 3 m.

4) - Les alignements d'arbres figurés au document graphique sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

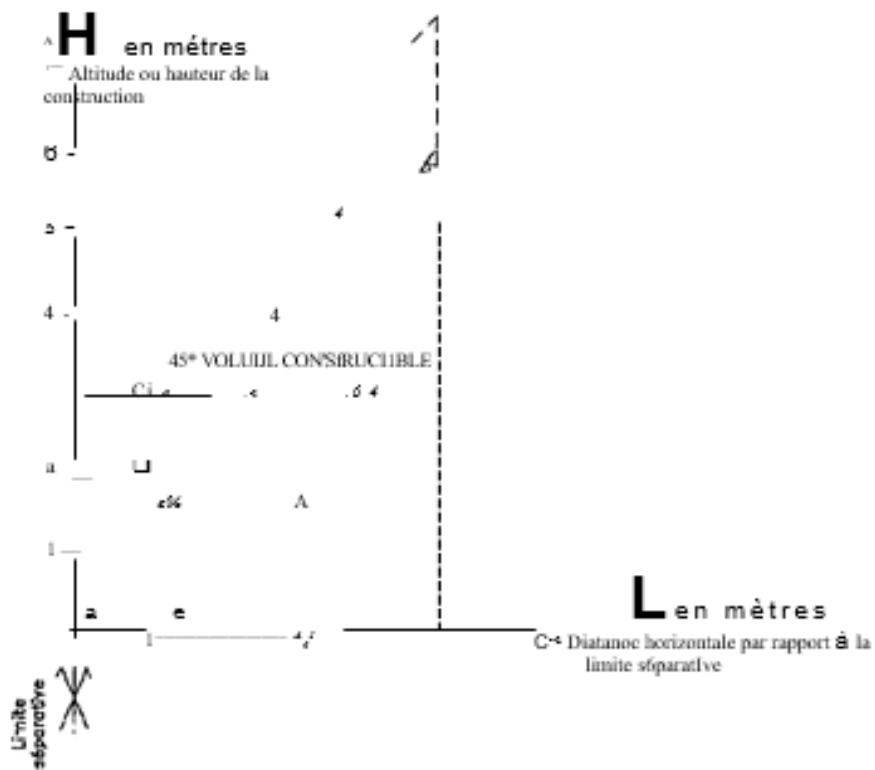
5) - Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme coupes et abattage soumis à autorisation.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Aucun coefficient d'occupation du sol n'est fixé pour les constructions édifiées dans cette zone.

Le construction en limite séparative



▲ TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N est une zone à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels.

Au sein de la zone N, Il est distingué plusieurs secteurs :

- Un secteur Nc destiné au camping,
- Un secteur Ns destiné aux activités sportives,
- Un secteur Ntah relatif au lieu-dit « Maison Badeigts » à destination mixte d'activités et d'hébergement touristique, d'activité artisanale et d'habitation,
- Un secteur Nth relatif au lieu-dit « Domaine Aussue », à destination mixte d'activités et d'hébergement touristique et d'habitation.
- Un secteur Nh correspondant à une zone d'habitat existante isolée et d'habitat ancien à rénover ou à réhabiliter.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Hormis sur les secteurs de taille et de capacités limitées Ntah et Nth, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Activité industrielle et/ou activité artisanale ou d'habitations,
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation
- Les constructions à usage commercial et/ou de service,
- Toutes constructions à l'exception de celles liées aux ouvrages publics d'intérêt général
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les terrains de camping, de caravaning sauf en secteur N,
- Les carrières,
- Les installations classées

Sont interdites :

- Toute construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe N2 « OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES »

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après

- L'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique,
- Les bâtiments agricoles sous condition qu'ils soient situés à moins de 50 m d'un bâtiment agricole ou non.

Sont admis sous conditions :

Si le niveau des équipements le permet et si elles sont compatibles avec le caractère de la zone :

- Dans la zone N, l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes et les ouvrages d'intérêt général, les piscines, les abris de jardin, garages et locaux techniques,
- Dans le secteur Nc les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au fonctionnement du camping,
- Dans le secteur Ns les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'activité sportive.

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans le terrain d'assiette du projet où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

- Dans le secteur Nc les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux terrains de camping,
- Dans le secteur Ns les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux activités de loisirs et sportives,
- Dans le secteur Ntah, les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires :
 - A l'hébergement touristique ;
 - A l'activité artisanale et commerce de détail ;
 - A l'habitation, à raison d'une seule habitation par secteur Ntah.
- Dans le secteur Nth, les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires :
 - A l'hébergement touristique ;
 - A l'habitation, à raison d'une seule habitation par secteur Nth.

Dans les secteurs intitulés « espace libre protégé à conserver ou à créer », les constructions sont interdites, sauf :

- Les abris de jardin, garage et locaux techniques, n'excédant pas 3,00 m à l'égout, et sur une surface équivalente au plus à 50 m²,
- Les piscines non couvertes,
- Les aires de stationnement, y compris pour camping-car, qui devront être perméables et végétalisées,
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert,
- La reconstruction du bâti après sinistre avec la même surface de plancher.

Sont admis dans l'ensemble de la zone Nh :

Suite à l'enquête publique et à la prise en compte de l'avis de la chambre d'agriculture, les habitations sont limitées à 1 habitation par secteur en Ntah et Nth.

Afin de maintenir l'habitat existant parfois depuis des siècles et afin de protéger les maisons le plus souvent anciennes qui ont un caractère architectural remarquable et qui constituent la richesse patrimoniale de la commune, et sous réserve d'une desserte suffisante en réseaux

- L'adaptation et la réfection des maisons existantes et de certains bâtiments dont les qualités architecturales méritent qu'ils soient maintenus avec possibilité de les transformer en habitation, sans possibilité d'exhaussement et leur extension contiguë limitée à 20 % de la surface de plancher des dites constructions dans une limite totale ne pouvant excéder 300m² de la Surface Hors Œuvre Nette.
- La création ou l'extension d'annexes (abris de jardin, piscines, garages) sous réserve que la superficie totale des abris de jardin n'excède pas 20m².
- Les constructions liées à l'activité agricole, y compris l'habitation de l'exploitant, si elles sont compatibles avec la protection des paysages et de l'environnement
- La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre.

Sont admis sous conditions, si le niveau des équipements le permet et si elles sont compatibles avec le caractère de la zone

En zone N, au-delà des cas particuliers prévus dans les secteurs identifiés (Nc, Ns, Ntah et Nth), sont admis(es), sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans le terrain d'assiette du projet où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif.
- Les extensions des bâtiments d'habitation existants, limitées à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;
- Les annexes à l'habitation existante dans la limite de 50m² de d'emprise au sol (hors piscine) sur l'unité foncière et 50 m² de surface de bassin pour les piscines ; les annexes devront être situées à moins de 30m de l'habitation existante.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.
- Dans la zone N, l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes et les ouvrages d'intérêt général, les piscines, les abris de jardin, garages et locaux techniques ;

Habitations nécessaires à l'exploitation agricole :

Les habitations des personnes nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées à condition qu'elles exercent directement une activité effective de production végétale ou animale dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité, et à proximité immédiate du siège d'exploitation et/ou des bâtiments de production :

- A 50 mètres maximum,
- Lorsque le logement est justifié par une activité d'élevage, soumise au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou relevant du régime d'installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), il peut s'implanter à l'intérieur du périmètre de protection généré par ce bâtiment d'élevage ;
- Dans les deux cas, cette distance peut être dépassée sous réserve de justifier dûment de contraintes techniques liées aux nécessités de raccordement à la voirie ou aux réseaux existants, à la topographie, à la nature du sol pour l'assainissement autonome (non collectif) ou aux risques naturels et technologiques.

Des distances supérieures à 50 m peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons :

- De voisinage,
- De contraintes techniques liées aux nécessités de raccordement à la voirie ou aux réseaux existants, à la topographie, à la nature des sols pour l'assainissement autonomes ou aux risques naturels et technologique

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

En l'absence d'accès à une voie publique, une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigé lors du dépôt de permis de construire.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

ARTICLE N 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

Une attestation notariée ou un acte similaire précisant la servitude de passage nécessaire pour viabiliser le terrain sera exigé lors du dépôt du permis de construire.

1) Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe ; dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions législatives et réglementaires.

Lorsque le raccordement immédiat au réseau d'assainissement n'est pas possible, les solutions d'assainissement retenues doivent être compatibles avec le réseau projeté, c'est-à-dire permettre le raccordement ultérieur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement est soumis à autorisation.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L35.8 du Code de la Santé Publique).

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des prescriptions du schéma directeur.

Pour tout projet de lotissement, de construction importante et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), un bassin de rétention des eaux pluviales pourra être exigé.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Pour les constructions la marge de reculement des constructions est définie comme suit sauf indication contraire portée au plan graphique :

- En dehors des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques pour certaines voies et emprises publiques, les constructions doivent s'implanter selon la marge de reculement qui est de 5 m à partir de l'alignement si la voie a plus de 10 m de largeur de domaine public, et de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire.
- Une réduction ou la suppression de la marge de reculement peut être autorisée si elle contribue à une meilleure architecture.
- Un recul (supplémentaire) peut être imposé s'il permet la sauvegarde de plantations ou apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité ou pour protéger les riverains des nuisances (notamment en bordure des voies ferrées et des cours d'eau).
- Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou si elle permet la sauvegarde de plantations, si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du P.L.U. ainsi que pour les constructions et travaux visés à l'article R.422-2 du Code de l'urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

A l'exception des piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée, les règles d'implantation des constructions sont les suivantes :

- 1) Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (D) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit $D \geq H - 3$ m.
- 2) Les constructions sont implantées sur la limite séparative ou à 3 m au moins de cette limite.
- 3) Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement à partir de la limite séparative.
- 4) Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL - DES CONSTRUCTIONS

EMPRISE AU SOL DES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS ET ANNEXES EN ZONE N

L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale (construction d'habitation existante + extension projetée).

L'emprise au sol des constructions annexes à la construction d'habitation existante est limitée à :

- 50 m² d'emprise au sol supplémentaire pour l'ensemble des constructions annexes projetées (hors piscine) par rapport à la date d'approbation du PLU,
- 50 m² de surface de bassin pour les piscines.

Secteurs Nc, Ns

Dans les secteurs Nc, Ns, l'emprise au sol des constructions (existantes et projetées) ne pourra pas dépasser 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

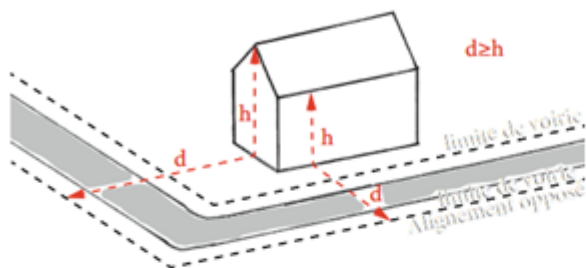
Secteurs Ntah et Nth

Dans les secteurs Ntah et Nth, l'emprise au sol des constructions (existantes et projetées) ne pourra pas dépasser 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

NB : l'emprise au sol a été modifié de 30 à 20% après enquête publique à la demande de la CDPENAF.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1) Par rapport à l'alignement opposé, la hauteur h de tout point des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance horizontale d de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.



- 2) Par rapport aux limites séparatives, la hauteur d'une construction qui résulte de l'application N 7 est la suivante : $H < D + 3m$
- 3) Nombre de niveaux

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R + I + combles). Notamment dans le cas d'une extension mesurée

Dans le cas d'une reconstruction la hauteur ne peut excéder celle existante avant sinistre :

Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur est calculée à partir de la face interne de la toiture.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau.

N'entre pas dans le calcul du nombre de niveaux, l'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.

Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du nombre de niveaux.

4) Clôtures

La hauteur des clôtures maçonnées, entre l'espace public et l'espace privé ainsi qu'entre les espaces privés, ne peut excéder 1,20 m. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées (considérations techniques...).

Les portails pleins de plus de 1m de haut sont interdits.

4. Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages de lignes électriques, la hauteur hors tout des constructions ne peut excéder 12 m pour les bâtiments agricoles et 8 mètres pour les autres constructions (y compris l'habitation liée à l'exploitation agricole).
5. La hauteur des constructions d'annexes à une habitation ne peut excéder une hauteur maximum de 4 mètres au faitage ou à 3 m à l'acrotère.
6. Une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.
7. Une hauteur différente peut être accordée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article 123.11 du CU)

- 1) L'autorisation de construire (y compris les clôtures) peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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.
- 2) L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 0,90 m. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Dimensions minimales des places (cf. préambule art.6.5).

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1) Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à **ciel ouvert**.
- 2) Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.
- 3) La superficie des espaces libres doit être supérieure à celle réservée aux voies de circulation et au stationnement automobile à l'air libre.
- 4) Les cheminements piétons ne sont considérés comme espaces libres que si leur largeur est d'au moins 3 m.
- 5) Les alignements d'arbres figurés au document graphique sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.
- 6) Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme coupes et abattage soumis à autorisation.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Aucun coefficient d'occupation du sol n'est fixé pour les constructions édifiées dans cette zone.

6.3. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE (HORS STECAL)

Au-delà de la modification du règlement graphique découlant de la création de deux STECAL (Cf. Supra), ce dernier sera modifié par la suppression du secteur identifié Nh.

6.3.1. Suppression du secteur Nh

Objet de la modification : suppression du « pastillage »

Le PLU contient aujourd'hui un secteur Nh, qui identifie des emprises bâties au sein de la zone A.

L'objet de l'identification de ce secteur était notamment de permettre la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural du territoire.

Cependant, les évolutions réglementaires et législatives permettent aujourd'hui d'atteindre ces objectifs par d'autres mécanismes et, de plus, cette pratique dite du « pastillage » a pu être censurée par la jurisprudence du Conseil d'Etat, ainsi, le maintien de ce secteur au sein du document d'urbanisme communal ne paraît plus justifié.

Par conséquent, il est envisagé de supprimer le secteur Nh.

6.4. MODIFICATION DES ANNEXES DU PLU

Les annexes du PLU sont complétées avec l'insertion :

- Du zonage d'assainissement des eaux usées,
- Du zonage des eaux pluviales,
- Du nouveau périmètre délimité des abords (PDA) pour la protection des monuments historiques.

Ces trois documents sont en annexe de la présente note.

6.5. MODIFICATIONS APRES ENQUETE PUBLIQUE

Afin de prendre en compte les avis des Personnes publiques Associées, sont modifiés les points suivants :

- L'emprise au sol est modifiée à 20% en Nth et Ntah
- L'habitation est limitée à une habitation par secteur en Nth et Ntah
- Le règlement écrit est modifié pour encadrer le logement de l'exploitant agricole en A et N
- La hauteur maximale des bâtiments agricoles sera portée à 12 mètres
- En A et N, la règle des 50 mètres pour le logement de l'exploitant est simplifiée.

B. RAPPEL ET ACTUALISATION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. CONCERNANT LE RELIEF

L'environnement communal propose un relief marqué, propice aux panoramas sur la ville, avec un cadre boisé.



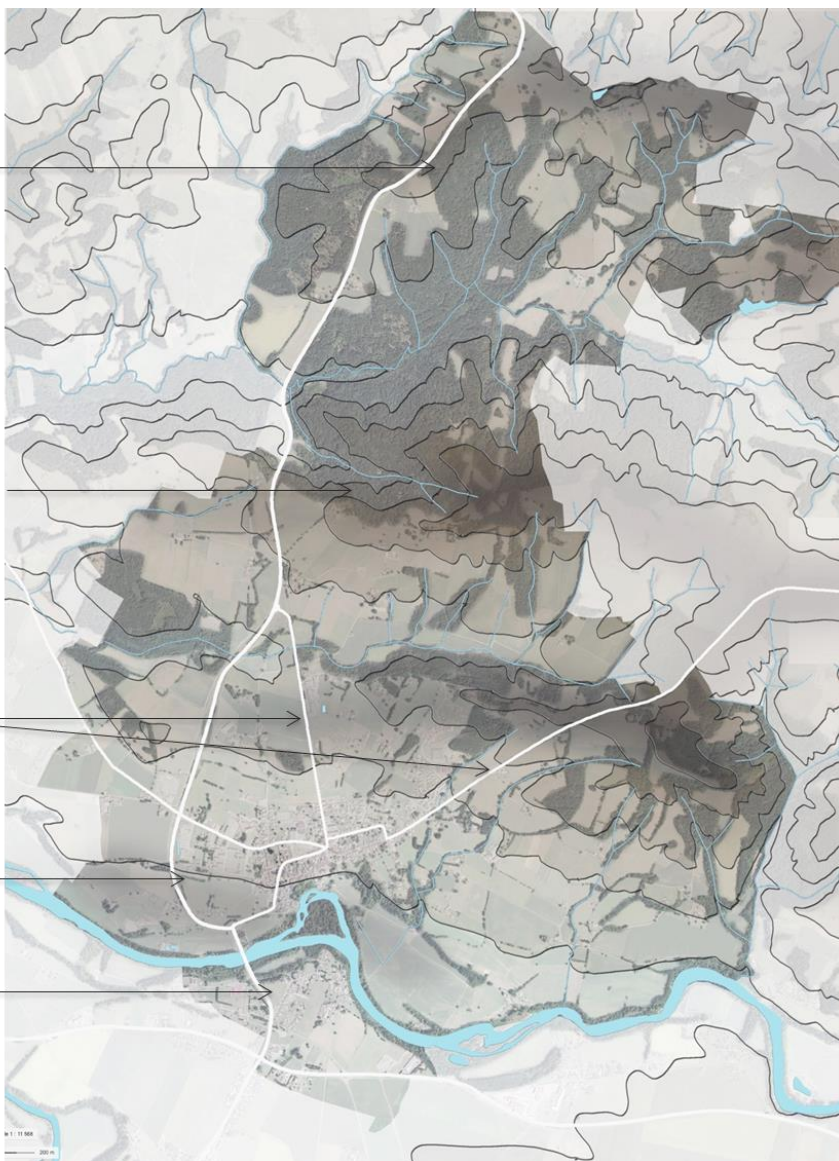
Lignes de crêtes successives



Descentes vers la ville

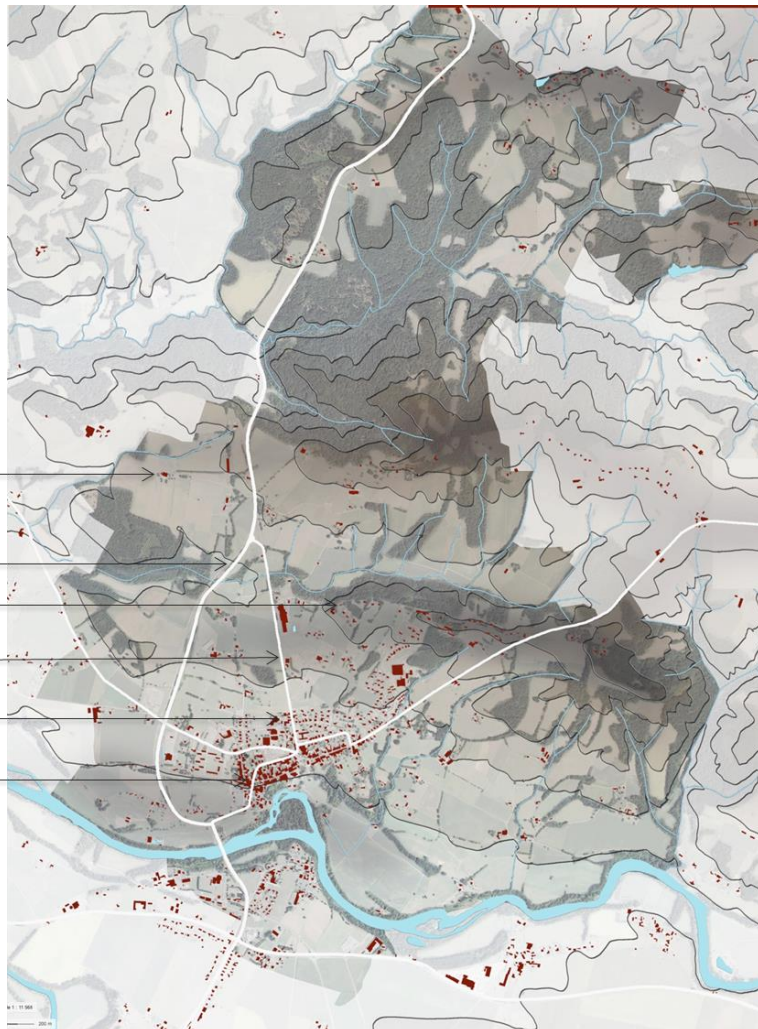
Ripisylve qui souligne les cours d'eau

*Point de vue sur la position défensive
Importance du glacis végétal*



2. CONCERNANT L'ORGANISATION DE L'URBANISATION

L'organisation de l'urbanisation sur la commune est organisée en belvédère, avec des abords préservés et la présence de constructions en majorité sur les points hauts.



Versants peu habités – fermes isolées
La déviation garde son caractère de transit qui n'a pas été support d'urbanisation et garde ainsi une distance par rapport aux structures anciennes

Lignes bâties sur le crêtes

Des entrées de ville préservées, qui révèlent les structures paysagères

Développement en ceinture Nord

Le bourg sur la terrasse haute du Gave



3. CONCERNANT LES UNITES PAYSAGERES

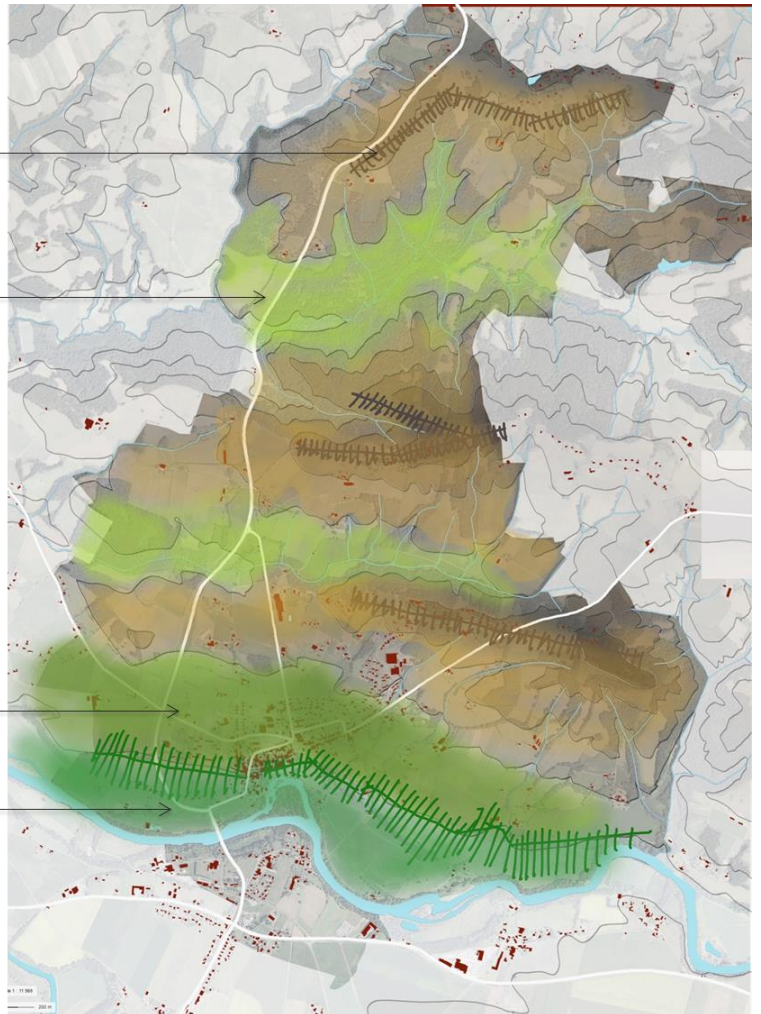
Les unités paysagères sont caractérisées par une succession d'ambiances qui sont valorisées par les vues lointaines.

Des lignes de crête à forte sensibilité paysagère, notamment du point de vue du développement de l'habitat linéaire

Des vallées agricoles ou boisées, inhabitées

La terrasse haute du Gave, sur laquelle la ville s'est implantée puis étendue

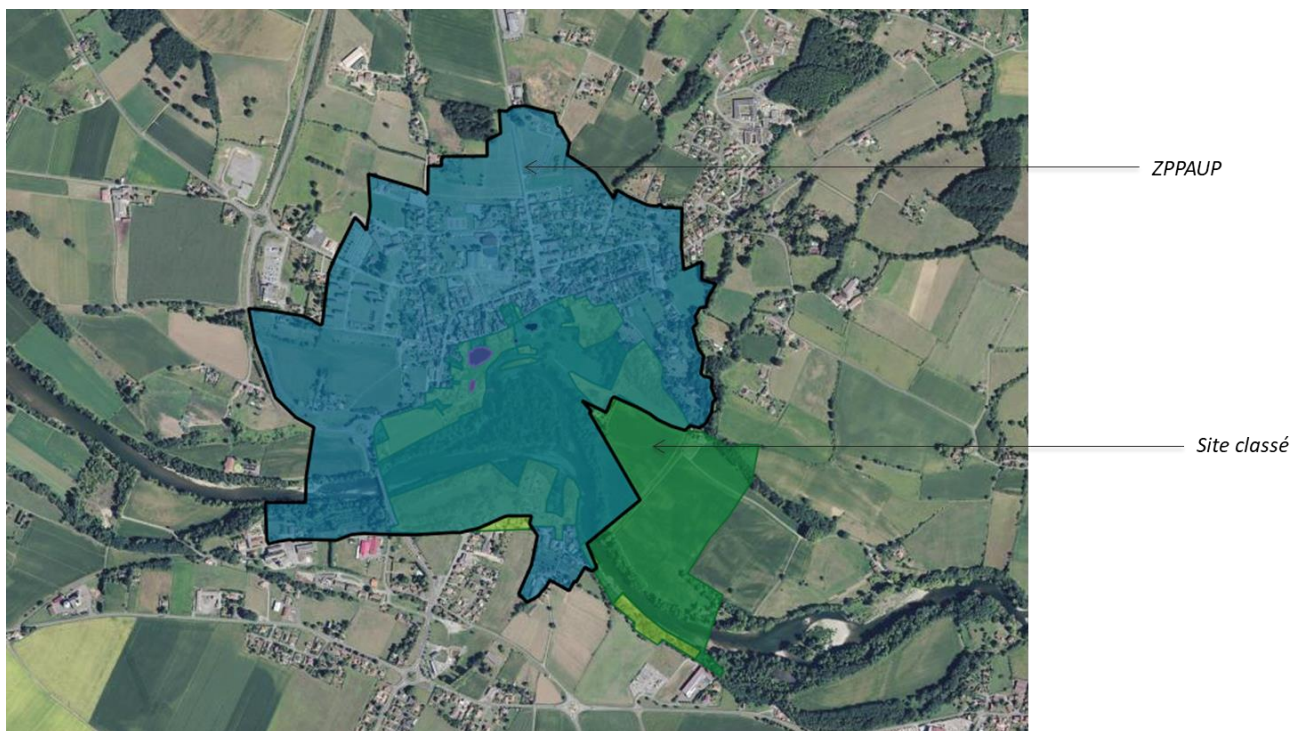
Le glacis, qui met en scène la position de la ville



4. CONCERNANT LA PROTECTION DU PATRIMOINE ET DES SITES

La commune est soumise à un périmètre de protection particulier, une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP), ce qui est un indicateur fort concernant la valeur patrimoniale du territoire.

De surcroît, plusieurs sites classés viennent élargir les périmètres soumis à des protections particulières, renforçant encore l'importance du patrimoine bâti présent sur le territoire communal.



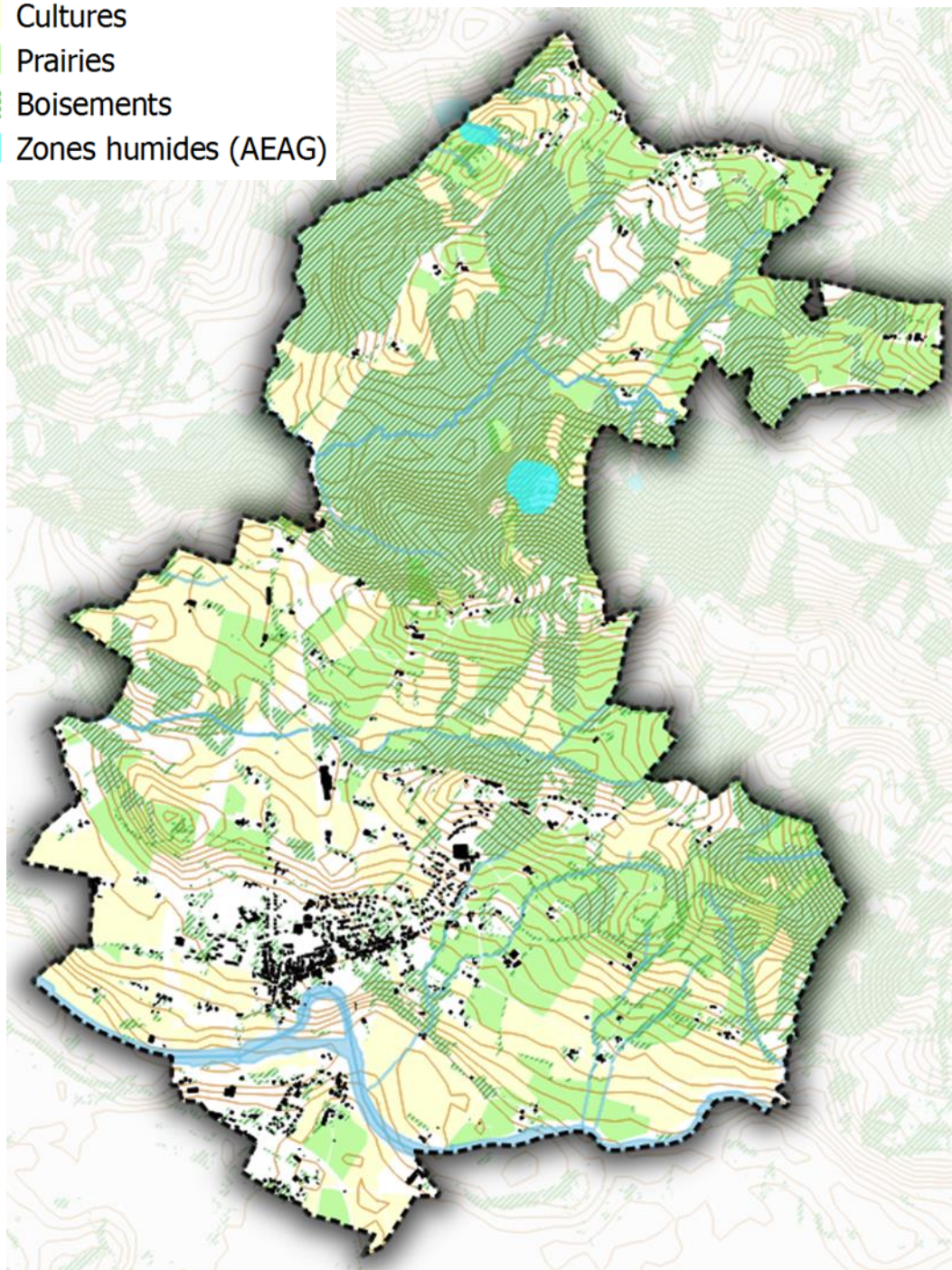
5. CONCERNANT LA BIODIVERSITE

5.1. UNE TYPOLOGIE DIVERSIFIEE DE MILIEUX

La commune de Sauveterre de Béarn possède une richesse écologique, notamment liée à la diversité du relief et des milieux :

- Vallée alluviale du Gave d'Oloron et cours d'eau de coteaux ;
- Boisements de coteaux et associés aux cours d'eau ;
- Espaces ouverts (cultures, prairies) ;
- Zones humides (tourbières et landes).

- Cultures
- Prairies
- Boisements
- Zones humides (AEAG)



5.2. DES ENJEUX PARTICULIERS IDENTIFIES

Plusieurs zones à enjeux sont identifiées sur le territoire communal :

- ZNIEFF de type 2 « Réseau hydrographique du Gave d'Oloron et de ses affluents » ;
- Sites Natura 2000 « Le Gave d'Oloron (cours d'eau) et marais de Labastide-Villefranche »

Les enjeux majeurs sont donc liés à la préservation de la qualité des eaux et des habitats rivulaires.

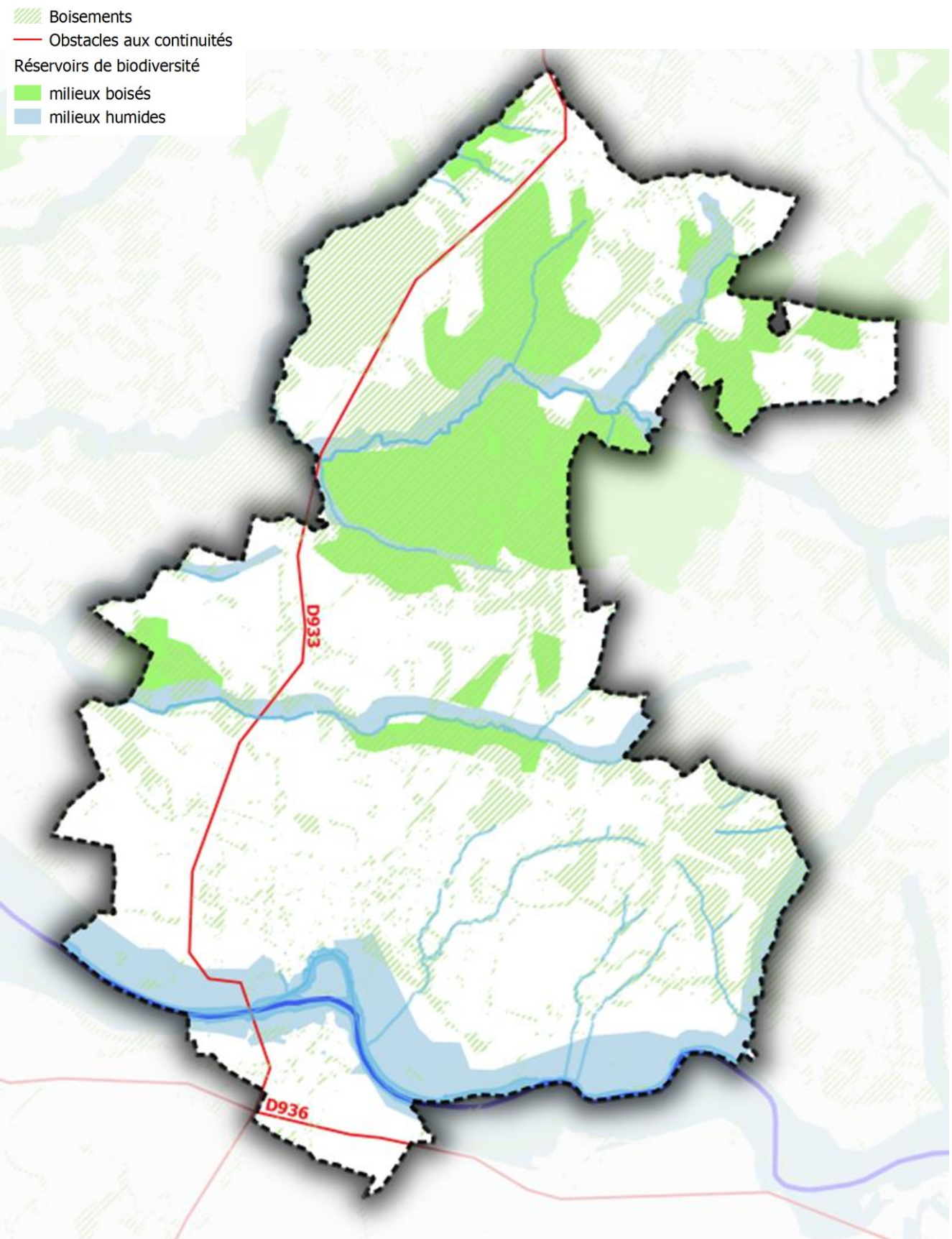


5.3. UNE TRAME VERTE ET BLEUE BIEN REPRESENTEE

Les réservoirs de biodiversité sont essentiellement liés :

- Aux boisements de coteaux, notamment au nord du territoire ;
- Aux milieux humides, à hauteur des principaux cours d'eau présents (Gave d'Oloron, Arrioutèque, Berdigue, Heuré, Baraillou) ;

Les ruptures sont quant à elles liées aux principales infrastructures de transport, la RD 933 (axe sud/nord) & la RD 936 (axe est/ouest).



6. CONCERNANT LES RISQUES

6.1. UN RISQUE INONDATION CONCENTRE SUR UN SECTEUR

Le risque inondation est identifié aux abords du Gave d'Oloron, qui comporte peu de constructions mais une partie du camping.

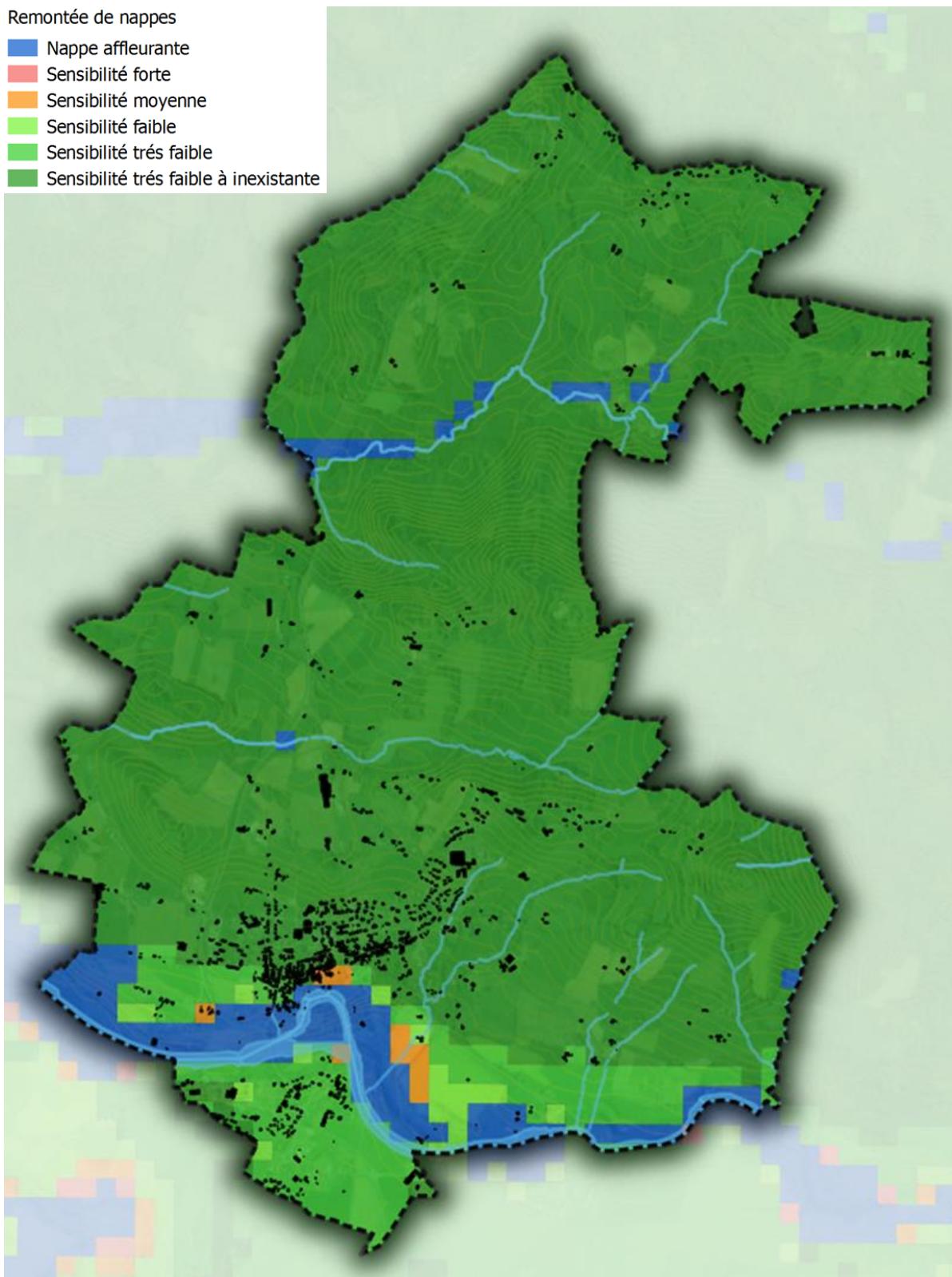


6.2. DES RISQUES DE REMONTEE DE NAPPE TRES FAIBLES

La carte des sensibilités relatives aux remontées de nappe démontre que la majorité du territoire est en très faible sensibilité, avec une nappe affleurante aux abords du gave d'Oloron et ponctuellement aux abords de l'Heuré.

Remontée de nappes

- Nappe affleurante
- Sensibilité forte
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité faible
- Sensibilité très faible
- Sensibilité très faible à inexistante



6.3. DES RISQUES LIES AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES LIMITES

La carte des risques découlant du retrait/gonflement des argiles démontre que les aléas sont pour 1/3 faible et pour 2/3 moyen.



6.4. DES RISQUES SISMIQUES D'ALEA MOYEN

La commune étant classée en aléa moyen pour les risques sismiques (niveau 4), certaines règles de construction parasismiques sont imposées.

6.5. LA PRESENCE DE DEUX INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Il y a deux entité classées ICPE sur la commune :

- L'industrie agroalimentaire Delpeyrat Chevallier SAS ;
- Une exploitation agricole (un élevage de bovins).

6.6. SUR LES RISQUES POLLUTION

6.6.1. Sur les risques de pollution des eaux

Concernant les risques de pollution des eaux liés aux rejets de la station d'épuration de la commune (mise en service en 1989), cette dernière a une capacité nominale de 13 000 EH, et fonctionne aujourd'hui en sous-charge (capacité liée aux activités autrefois effectives). La STEP collecte les effluents domestiques et industriels et son rejet est dans le gave d'Oloron.

Concernant les masses d'eau rivière, il s'agit du gave d'Oloron, du confluent du Gave d'Aspe, au confluent du Saison et Arrec Heuré. Il y a des pressions significatives, notamment liées à l'agriculture (notamment les pesticides) et à l'industrie (indice de danger « substances toxiques »).

En ce sens une station de mesure de la qualité des eaux du Gave d'Oloron est présente sur la commune (Pont de la RD 933).

6.6.2. Sur les risques de pollution des sols

La base de données BASIAS répertorie 16 sites, dont 9 à l'activité terminée et 7 à l'état des connaissances inconnu.



C. RAPPEL ET ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE

1. SITUATION GEOGRAPHIQUE, ADMINISTRATIVE ET HISTORIQUE

1.1. SITUATION HISTORIQUE

Sauveterre de Béarn est une cité médiévale qui présente un riche héritage historique et culturel.

1.1.1. Origines et Histoire Ancienne

Le site de Sauveterre montre des traces d'occupation datant d'avant le Moyen Âge, notamment sur les lieux-dits « touroun » (oppidum isolé) et « castéra » (camp retranché).

La première mention relative au nom de « Sauveterre » date du XI^e siècle. Le nom « Sauveterre » ou « Salva Terra » signifie « la terre sauve », désignant une installation médiévale sous protection ecclésiastique, connue sous le nom de « sauveté ».

1.1.2. Moyen Âge

Au Moyen Âge, Sauveterre devient un bourg important de la Vicomté de Béarn, à la fois économiquement et militairement. Gaston VII de Béarn renforce les fortifications de la ville au XIII^e siècle.

En 1276, l'armée française, en route pour envahir la Castille, s'arrête à Sauveterre. Au XV^e siècle, la ville joue un rôle stratégique dans les relations entre la France et la Navarre, et elle est réaménagée comme un bourg militaire face à la Navarre.

1.1.3. Époque Moderne

Pendant les guerres de religion, Sauveterre, devenue protestante, est attaquée par les Basques catholiques en 1569. La ville subit des revers au XVI^e siècle, notamment durant les tentatives de reconquête de la Haute-Navarre.

Au début du XVII^e siècle, une sénéchaussée est créée dans la ville, et en 1620, le Béarn est rattaché au Royaume de France.

1.1.4. Le caractère historique remarquable de la commune, une « Petite Cité de Caractère »

Sauveterre de Béarn, avec son histoire riche et sa position stratégique a, au travers des siècles, constitué un exemple de cité de caractère jouant un rôle significatif dans la région du Béarn.

En ce sens elle a d'ailleurs décidé de faire partie du réseau « Petite Cité de Caractère » et démontre par cette démarche volontariste la prise en compte importante de sa valeur patrimoniale.

1.2. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ACCESSIBILITE

La commune de Sauveterre de Béarn est membre de la région Nouvelle Aquitaine, au sein du département des Pyrénées-Atlantiques.

Elle est située à l'extrémité occidentale du Béarn, dans la zone de confluence entre le gave d'Oloron et le Saison.

C'est un territoire charnière entre les deux principaux pôles économiques du département, Pau et Bayonne.

1.2.1. Accessibilité

Concernant les voies d'accès, la commune de Sauveterre est accessible par voies viaires, telles que notamment :

- La Route départementale 936 d'est en ouest ;
- La Route départementale 933 du nord au sud ;
- L'Autoroute A 64 :
 - Par l'échangeur situé à la sortie n°8 « Orthez », commune qui se trouve à 20 km au nord-est de Sauveterre de Béarn ;
 - Par l'échangeur situé à la sortie n°7 « Salies de Béarn », commune qui se trouve aussi à environ 20 km, mais au sud-est de Sauveterre de Béarn.

1.3. SITUATION ADMINISTRATIVE

Depuis l'entrée en vigueur du PLU de la commune, la situation institutionnelle a évolué concernant le cadre intercommunal.

La commune de Sauveterre de Béarn fait désormais partie de la communauté de communes du Béarn des Gaves, et ce, depuis le 1^{er} janvier 2017, date de sa création.

Cette intercommunalité est le résultat de la fusion de trois intercommunalités :

- Communauté de communes de Salies de Béarn ;
- Communauté de communes du canton de Navarrenx ;
- Communauté de communes de Sauveterre de Béarn.

Elle rassemble 53 communes et couvre une superficie de 442 km².

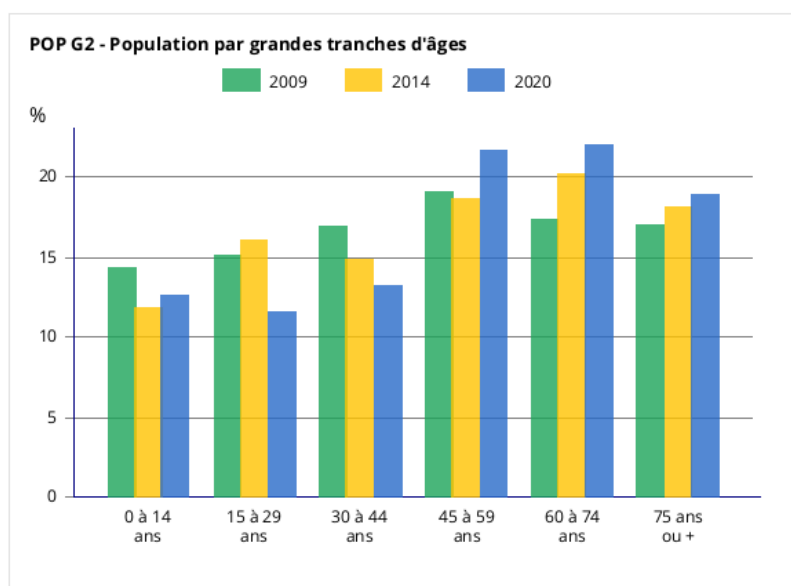
La commune est membre des syndicats suivants :

- Syndicat Intercommunal de Gaves d'Oloron et Mauléon (SIGOM), pour la gestion des berges ;
- Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP), pour la gestion de l'eau potable ;
- Syndicat Pour l'Assainissement Non Collectif (SPANC) / Syndicat Intercommunal à Vocation Unique (SIVU) des Gaves et du Saleys, pour l'assainissement non-collectif ;
- La compétence du ressort de la CCBG, qui a confié la gestion des déchets à « Bilta garbi ».

2. LA DEMOGRAPHIE

2.1. L'ANALYSE DEMOGRAPHIQUE RECENTE DE LA COMMUNE MET EN AVANT UNE LEGERE BAISSSE DE LA POPULATION

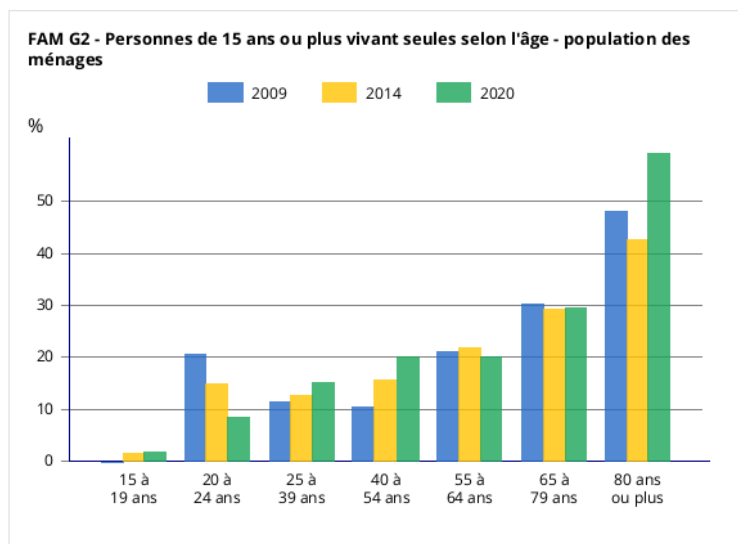
- Population totale : 1 369 habitants en 2020, avec une légère baisse depuis 2014 ;
- Répartition par âge : Un vieillissement de la population est observable, avec une augmentation des tranches d'âge 60-74 ans et 75 ans ou plus. La part des jeunes (0-14 ans) et des adultes (15-29 ans) est en baisse ;
- Répartition par sexe : 593 hommes (43.3 %) et 776 femmes (56.7 %) en 2020.



Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

2.2. CONCERNANT LA STRUCTURE SOCIALE

- Ménages : Le nombre moyen d'occupants par résidence principale a diminué, passant de 3,12 en 1968 à 2,02 en 2020 ;
- Personnes vivant seules : Une augmentation notable de personnes vivant seules, surtout parmi les personnes âgées de 80 ans ou plus ;
- Statut conjugal : 42,3 % de la population est mariée, 26 % célibataire, et 15,2 % veuf ou veuve.



Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

3. L'HABITAT

3.1. CONCERNANT LE LOGEMENT

- Augmentation faible du nombre total de logements (+67 logements en 11 ans), avec une légère hausse des logements vacants de 2009 à 2020 (+26 logements vacants) ;

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	720	100,0	768	100,0	787	100,0
Résidences principales	556	77,2	590	76,7	590	74,9
Résidences secondaires et logements occasionnels	82	11,3	77	10,1	88	11,2
Logements vacants	83	11,5	101	13,2	109	13,9
<i>Maisons</i>	535	74,3	580	75,5	594	75,5
<i>Appartements</i>	183	25,5	185	24,1	185	23,5

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023 .

- Prédominance des maisons par rapport aux appartements.

3.2. CONCERNANT L'ORGANISATION URBAINE

Les contours du cœur historique n'ont pas bougé depuis 150 ans (1505 habitants en 1866). La commune s'est développée (principalement entre 1970 et 1990) au Nord autour du pôle Collège/Gendarmerie (impasses Drets, Sauterisse et des Agréous) et à l'Est (avec la résidence Dou Agréous) sur un type d'habitat pavillonnaire.

3.3. CONCERNANT LES DIFFERENTES DENSITES PRESENTES SUR LA COMMUNE



Rue Pierre Henri :

- 41 logements sur 4,47 ha
- Densité moyenne de **9,2 logts/ha**



Secteur Coulomme :

- 40 logements sur 4,93 ha
- Densité moyenne de **8,1 logts/ha**



Impasse des Oliviers :

- 18 logements sur 2,0 ha
- Densité moyenne de **9 logts/ha**



Quartier du Vieux Lavoir :

- 13 logements sur 0,48 ha
- Densité moyenne de **27 logts/ha**



Av du Stade :

- 19 logements sur 2,27 ha
- Densité moyenne de **8,4 logts/ha**



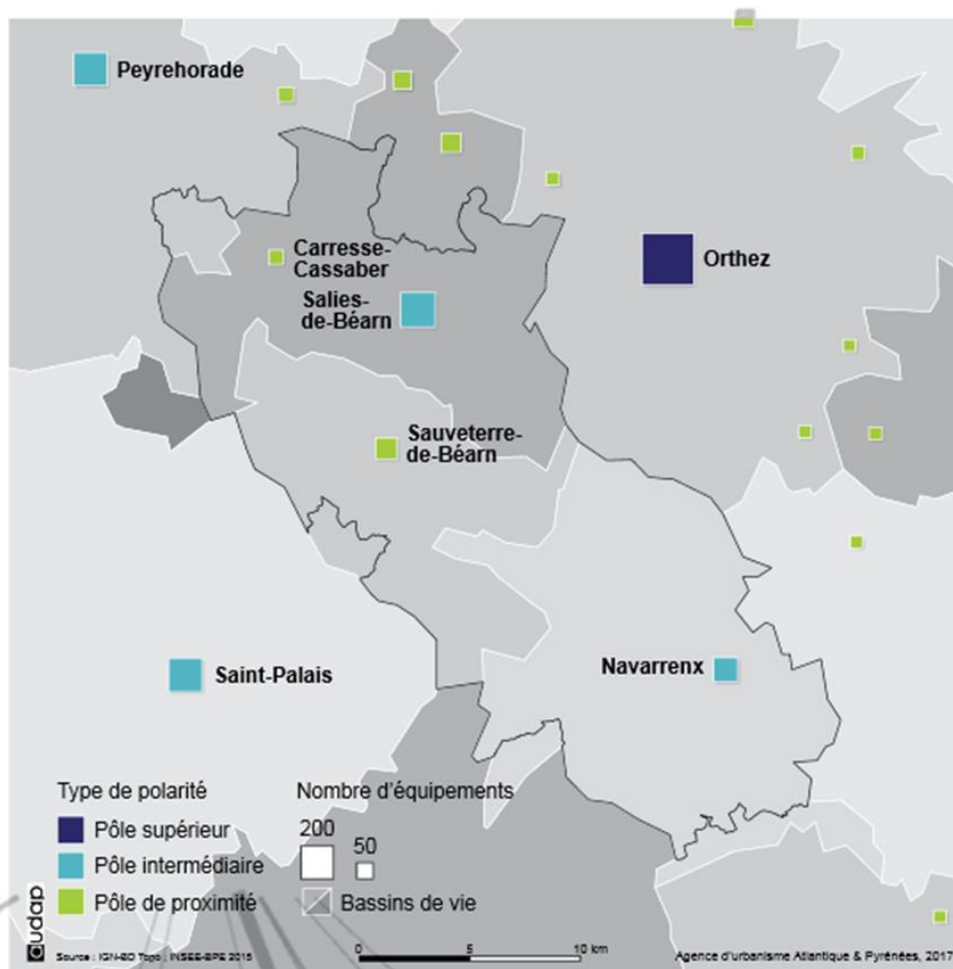
Chemin Coulomme :

- 8 logements sur 2,18 ha
- Densité moyenne de **3,7 logts/ha**

4. LES EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES (HORS TRANSPORT)

La commune de Sauveterre est identifiée comme étant un pôle de proximité et une centralité de son bassin de vie.

Bassins de vie et centralités en 2015



La commune dispose de nombreux équipements et infrastructures dédiés à différents services publics, tels que :

Mairie / Poste / Service Départemental d'Incendie et de Secours / Gendarmerie / École maternelle et élémentaire publique / École maternelle et élémentaire privée St-Joseph / Collège public de la Reine Sancier / Collège privé St-Joseph / Lycée privé rural Notre Dame / Centre Intercommunal d'Action Sociale / Foyer d'Aide médicalisé / L'APSAD / RAM « Les P'tits Lutins / Bibliothèque / terrain de rugby / salle polyvalent/ frontons / courts de tennis / salle de judo / pétanque / base de canoë-kayak / Maison de retraite de Coulomme...

Au-delà, la commune accueille des praticiens du secteur médical et de santé :

4 généralistes, 2 pharmacies, 3 dentistes, 1 kinésithérapeute, 1 ostéopathe, 1 étiope, des infirmières, 1 podologue, 1 vétérinaire...

On peut constater que la répartition des infrastructures se fait essentiellement autour de trois principaux pôles d'équipements :



5. LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

5.1. CONCERNANT LE RESEAU VIAIRE

Sauveterre est desservi par deux axes routiers importants la D933 (Salies de Béarn – St Jean Pied de Port – Espagne, 4500 passages par jour) et la D936 (Oloron - Bayonne).

L'autoroute A 64 (Toulouse – Bayonne) passe à 15 kilomètres et il faut 15 minutes pour rejoindre l'échangeur de Salies-de-Béarn (sortie n° 7). La sortie n° 8 se trouve quant à elle à une distance de 20/25 km, pour une durée de trajet d'environ 30 minutes.

On se trouve alors à égale distance de Pau et de Bayonne, 30 minutes environ.

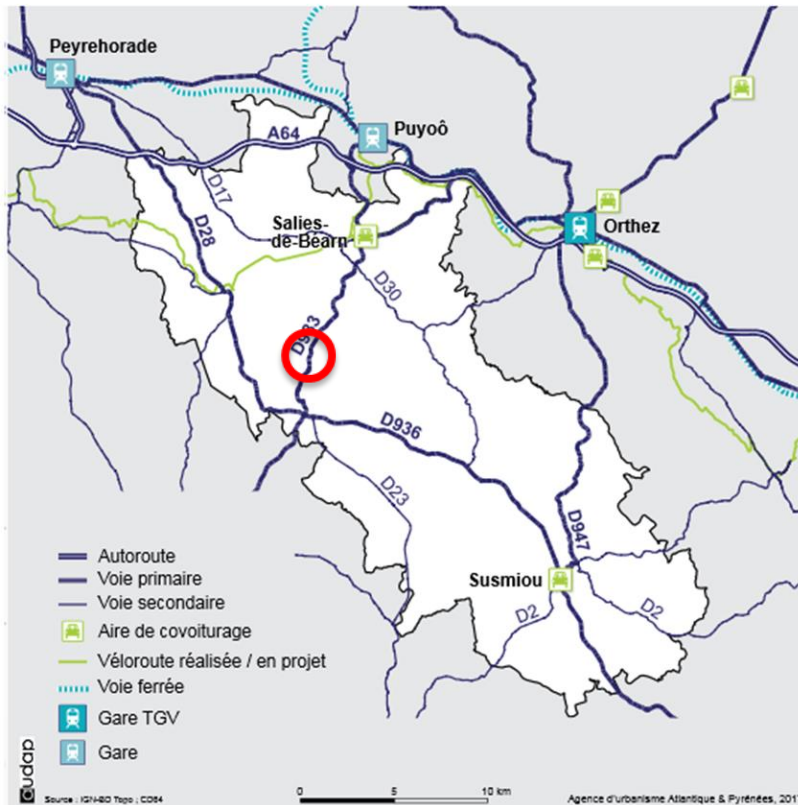
5.2. CONCERNANT LES TRANSPORTS EN COMMUN

L'offre de transport en commun se limite à la ligne 523 de la région Nouvelle-Aquitaine (Orthez/St-Palais) avec des arrêts Place Royale, Ecole St-Joseph et Gare.

Les gares SNCF les plus proches sont les gares de la commune de Puyoô et de la commune d'Orthez.

Les aéroports les plus proches sont Pau-Uzein (70km) et Biarritz Pays Basque (75 km).

Types d'infrastructures



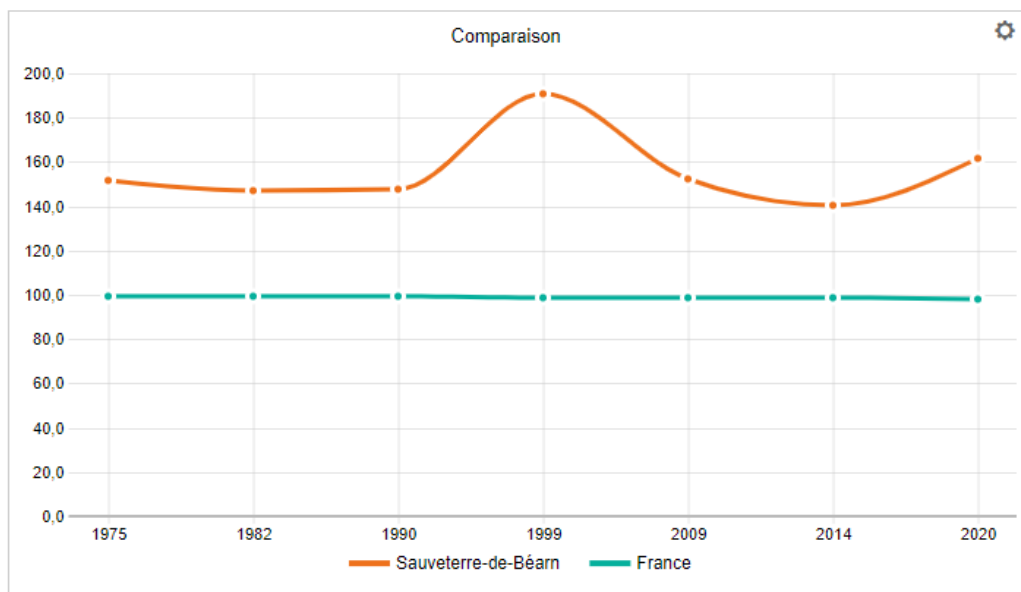
2

6. L'ÉCONOMIE

6.1. L'ÉCONOMIE GÉNÉRALE

La commune de Sauveterre de Béarn est un pôle économique local avec une forte dynamique. Son indice de concentration d'emploi est de 161.8 emplois pour 100 actifs (la moyenne en France est de 98.3 emplois pour 100 actifs occupés).

La commune accueille un total de 160 établissements (hors agriculture) qui sont répartis selon plusieurs secteurs d'activité, comme le précise le tableau ci-après.

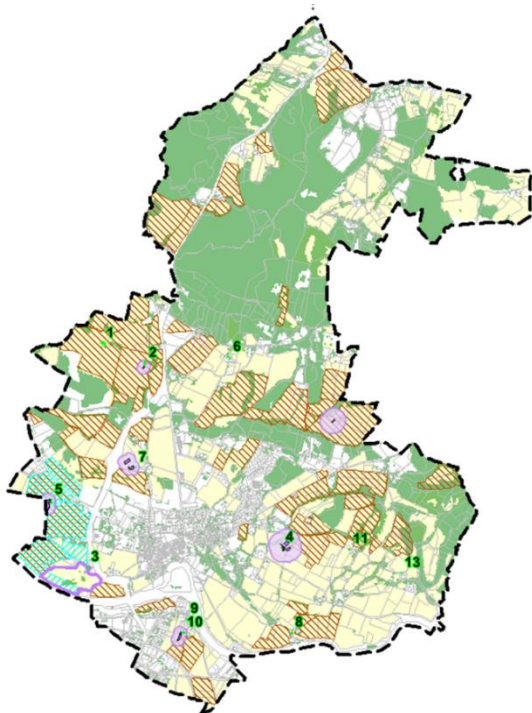


	Nombre	%
Ensemble	160	100,0
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	15	9,4
Construction	14	8,8
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	42	26,3
Information et communication	3	1,9
Activités financières et d'assurance	5	3,1
Activités immobilières	5	3,1
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	32	20,0
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	35	21,9
Autres activités de services	9	5,6

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2022.

6.2. L'ÉCONOMIE SECTORIELLE : L'AGRICULTURE



Environ 40 % du territoire est occupé par des terres agricoles, soit 591 h (données issues du Registre Parcellaire Graphique 2021).

La commune comporte une dizaine d'exploitations agricoles avec pour la majorité une faible pérennité.

Concernant la typologie d'activité, elle est principalement tournée vers la culture de céréales et le poly-élevage.

6.3. L'ÉCONOMIE SECTORIELLE : LE TOURISME

L'analyse précise de l'ensemble des retombées économiques liées au tourisme concernant la commune de Sauveterre de Béarn est difficile à établir.

Cependant, il est aujourd'hui possible d'affirmer que le secteur touristique fait partie des forts potentiels de développement économique pour le territoire, comme le mentionnent d'ailleurs plusieurs documents de planification et/ou d'urbanisme (Tels que le SRADDET Nouvelle-Aquitaine...).

L'appartenance au réseau « Petites Cités de caractère » vient renforcer le potentiel de développement sur ce point.

Le développement du tourisme est aussi identifié au sein du programme « Petites Villes de Demain », dont la commune fait partie, par le biais de la convention d'opération de revitalisation territoriale.

La commune dispose de nombreux atouts lui permettant de miser sur le développement d'un tourisme :

- **Culturel et historique** : Notamment au regard de son patrimoine architectural, dont l'église Saint André, la Tour Monréal, la porte du Datter, la Maison Forte ou encore le pont de la Légende et la cité médiévale dans son ensemble sont représentatifs. L'identité médiévale de la commune est un gage d'attractivité pour les touristes fervents amateurs d'histoire et de patrimoine architectural ;
- **Vert et sportif** : au surplus de l'attrait culturel et historique, les paysages verdoyants et les sentiers de randonnée (notamment le long du gave d'Oloron) attireront les amateurs de nature et sports en extérieur, tels que la randonnée pédestre, le vélo ou encore le canoé-kayak (et autres sports d'eaux vives), la pêche... ;
- **Gastronomique** : les différents lieux permettant de déguster les mets locaux raviront les amateurs de bonne chair ;
- **Spirituel et de pèlerinage** : point de passage du pèlerinage de Saint Jacques de Compostelle, la commune est un endroit idéal pour les pèlerins désireux de faire une halte sur leur chemin ;

■ De marché et d'artisanat : les marchés locaux et les ateliers d'artisans participent à l'attrait touristique du territoire...

En analysant les données disponibles reliées au secteur du tourisme, on s'aperçoit qu'en termes de solutions d'hébergement, seul le camping 3 étoiles propose 46 emplacements.

	Hôtels	Chambres
Ensemble	0	0
1 étoile	0	0
2 étoiles	0	0
3 étoiles	0	0
4 étoiles	0	0
5 étoiles	0	0
Non classé	0	0

	Terrains	Emplacements
Ensemble	1	46
1 étoile	0	0
2 étoiles	0	0
3 étoiles	1	46
4 étoiles	0	0
5 étoiles	0	0
Non classé	0	0


	Hébergement	Nombre de places lit (1)
Ensemble	0	0
Résidence de tourisme et hébergements assimilés	0	0
Village vacances - Maison familiale	0	0
Auberge de jeunesse - Centre sportif	0	0

(1) chambres, appartements, dortoirs...

Source : Insee, partenaires territoriaux en géographie au 01/01/2023.

Ainsi, la création de deux STECAL pour des projets dédiés aux activités et à l'hébergement touristique (en partie au moins), au lien fort avec le caractère agricole du territoire, semble très pertinent.

Effectivement, tant d'un point de vue économique (notamment sur le plan touristique et agricole), que culturel et patrimonial, la création de ces deux secteurs permettrait la réalisation de deux projets participant au rayonnement du territoire et plus particulièrement de la commune de Sauveterre de Béarn.



D. AUTO-EVALUATION : ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET SUR LES SITES NATURA 2000

1. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

Plusieurs items sont concernés par les modifications du règlement écrit.

1.1. LES MODIFICATIONS LIEES A LA CREATION DE DEUX STECAL

1.1.1. Les modifications découlant de la création du STECAL « Maison Badeigts »

La création du STECAL « Maison Badeigts » vient ouvrir la possibilité d'un changement de destination sur un secteur limité et circonscrit, identifié au règlement graphique.

Ce changement de destination concerne un bâti existant et ne vient donc pas amener d'incidences sur l'environnement direct par une extension de l'urbanisation.

Le STECAL, identifié Ntah, ouvre les destinations suivantes :

- Hébergement touristique ;
- Activités artisanales ;
- Habitation.

L'ouverture de ce secteur à la destination d'activités artisanales, en l'espèce une micro-brasserie, respectera les préconisations adaptées, notamment en matière d'assainissement non collectif, par la mise en œuvre d'un système dimensionné pour l'activité susmentionnée.

Les activités et l'hébergement touristiques n'auront pas non plus d'incidences négatives sur l'environnement, tout comme les bâtiments à destination d'habitation.

Effectivement, le flux généré par les différentes activités restera dans une échelle raisonnable pour l'environnement existant.

Ainsi, on peut considérer par les éléments exposés au sein du présent document (cf. aussi supra) que les incidences sur l'environnement de la création d'un nouveau secteur de taille et de capacité limitées « Ntah », au sein du règlement écrit, n'a pas d'incidence négatives sur l'environnement.

De plus, conformément aux dispositions de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, les présentes dispositions seront soumises à l'avis de la CDPENAF.

1.1.2. Les modifications découlant de la création du STECAL « Domaine Aussue »

La création du STECAL « Domaine Aussue » vient ouvrir la possibilité d'un changement de destination et d'une extension sur un secteur limité et circonscrit, identifié au règlement graphique.

Le changement de destination est accompagné d'une extension très limitée du bâtiment existant, soit 120 m² d'emprise au sol.

Le sol concerné par l'extension est une pelouse de type gazon rustique, qui ne présente pas d'enjeux environnementaux et donc la modification du règlement écrit concernant l'emprise du projet a une incidence nulle sur l'environnement.

Le STECAL, identifié Nth, ouvre les destinations suivantes :

- Hébergement touristique ;
- Habitation.

Le changement de destination prévu pour ce STECAL a pour but de permettre, outre l'extension rattachée, la mise en œuvre d'activités et d'hébergement touristiques de standing, en mettant en exergue le caractère agricole du domaine.

Les autres activités rattachées à l'activité agricole principale qui seront potentiellement mise en œuvre (notamment la vente de produit du domaine) sont liées aux évolutions des dispositions concernant les zones N et A dans leur globalité, conformément aux dernières évolutions législatives.

Au regard des possibilités ouvertes par la mise en œuvre des nouvelles dispositions du règlement écrit concernant le présent STECAL, on peut constater que les incidences sur l'environnement seront quasi nulles.

La réalisation d'une extension très limitée, sur une emprise concernant un milieu sans enjeu, combinée à un changement de destination de l'ensemble du bâti concerné, dans le but de permettre des activités et de l'hébergement touristiques, de haut standing, n'aura pas d'incidence sur l'environnement.

Effectivement, le côté qualitatif de ce projet ne créera pas un flux important de personnes et de plus, la mise en œuvre de cette nouvelle activité permettra de mettre en exergue le caractère et les particularités agricoles du site, ce qui aura donc, par conséquent, une incidence positive sur l'environnement direct du site.

De plus, conformément aux dispositions de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, les présentes dispositions seront soumises à l'avis de la CDPENAF.

1.2. LES MODIFICATIONS DECOULANT DES MISES A JOUR LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

1.2.1. Les modifications apportant des incidences positives sur l'environnement

La commune a souhaité intégrer dans son document d'urbanisme les évolutions révélatrices d'une protection accrue de l'environnement :

- Articles UE1 et UY1 : Aires de stationnement perméables et végétalisées au sein des secteurs paysagers ;
- Articles UC 2, UD 2, N2 : Mention de l'obligation de perméabilité et de végétalisation des aires de stationnement, de sport et/ou de loisirs ;
- Articles 1AU 13, UA 13, UB1 13, UB 2 13, UC 13, UD 13, UE 13, UY 13, N 13, A 13 : Rajout de l'obligation d'aménagement de 10% minimum de l'assiette du projet en espace végétalisé ou en aire de jeu ;
- Suppression du secteur Nh : renvoi des possibilités ouvertes sur ce secteur aux conditions du régime « général » des zones N et A (cf. infra) ou par la procédure de création de nouveaux STECAL.

Ainsi, on constate une incidence positive des dispositions précitées, qui viennent ajouter des contraintes pour la préservation de l'environnement, dans une logique de développement durable, notamment en insistant sur la végétalisation et la perméabilité de certains ouvrages.

Concernant la suppression des secteurs Nh, il s'agit d'une restriction des possibilités ouvertes auparavant, l'incidence sur l'environnement est donc positive.

1.2.2. Les modifications ouvrant de nouvelles possibilités en zones N et A

Certaines modifications ouvrent de nouvelles possibilités au sein des zones N et A, ainsi ces dernières pourraient avoir potentiellement des incidences sur l'environnement.

Concernant les possibilités de constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles que l'on retrouve aux mêmes articles A2 et N2, des conditions strictes et cumulatives sont imposées pour ces dernières, ainsi, elles sont possibles :

- Lorsqu'elles constituent le prolongement de l'acte de production ;
- Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées ;
- Et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

De plus, les autorisations d'urbanisme relatives à ces dernières sont soumises pour avis à la CDEPENAF.

Concernant les possibilités de la réalisation d'extensions et d'annexes des bâtiments d'habitations existants, que l'on retrouve aux mêmes articles A2 et N2, ces dernières sont elles aussi encadrées par des conditions strictes et cumulatives, ainsi, elles sont possibles :

- Si elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Sous conditions de hauteur, de densité, d'emprise permettant :
 - D'assurer leur insertion dans l'environnement ;
 - Et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

On retrouve les conditions de hauteur, de densité et d'emprise au sein des articles A-6 et suivants pour la zone Agricole et pour la zone N-6 et suivant pour la zone Naturelle.

Les dispositions relatives à cette dernière possibilité sont soumises à l'avis de la CDEPENAF.

On peut donc constater que les dispositions précitées, si elles ouvrent de nouvelles possibilités de construction ou de changement de destination du bâti existant, n'ont pas d'incidences directes sur l'environnement.

Effectivement, la mise en œuvre potentielle des différentes possibilités est conditionnée au respect de plusieurs conditions cumulatives et à une instruction externe réalisée par différentes commissions selon les situations.

Par conséquent on peut affirmer que l'ensemble des nouvelles possibilités ouvertes par la mise à jour réglementaire et législative, en zones N et A, n'ont pas d'incidences directe sur l'environnement.

Les incidences potentielles sur l'environnement ne pourront être évaluées que lors de la mise en œuvre de ces nouvelles possibilités, dans le respect des procédures et de la réglementation applicable.

Les différentes possibilités ouvertes par la mise à jour du règlement écrit au regard des évolutions législatives et réglementaires concernant les zones N et A, comme il a été démontré, n'ont donc pas d'incidences sur l'environnement au regard des différentes conditions et des différentes procédures rattachées à leur mise en œuvre.

2. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Chaque modification du règlement graphique est analysée au regard de ses conséquences potentielles sur l'environnement et/ou sur les sites Natura 2000.

2.1. MODIFICATION DE LA ZONE N PAR LA CREATION DE DEUX STECAL NTAH & NTH

La création de deux nouveaux secteurs au sein de la zone N n'apporte pas d'incidences négatives sur l'environnement.

Comme il a été démontré en amont, les modifications ne viennent pas accentuer la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.

Les deux secteurs créés, Ntah et Nth se trouvent dans la même zone territoriale de la commune et leurs distances respectives avec les zones à enjeux (249 mètres pour le « domaine Aussue » et 311 mètres pour la « Maison Badeigts »), telles que la zone Natura 2000 ou la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF type II), combinées à la substance de leur contenu explicité dans le règlement écrit (cf. supra), font que les incidences sur l'environnement sont nulles.



Les secteurs concernés sont déjà bâtis et concernant le « Domaine Aussue », l'extension du bâti est très limitée et ne concerne que 120 mètres carrés d'emprise au sol.

2.2. SUPPRESSION DES SECTEURS NH

Les secteur Nh identifiaient plusieurs bâtiments au sein de la zone A pour des changements de destination.

La suppression de ces secteurs n'a pas d'incidences sur l'environnement.

3. CONCLUSIONS

Les incidences sur l'environnement par la présente modification du PLU de la commune de Sauveterre de Béarn sont nulles.



E. ANNEXES

Annexe 1. Schéma des eaux pluviales

Annexe 2. Schéma d'assainissement des eaux usées et zonage d'assainissement

Annexe 3. Périmètre Délimité des Abords (Monuments Historiques)

Annexe 4. Avis des personnes publiques associées : analyse et réponses apportées avant l'enquête publique

Annexe 5. Conclusions du commissaire enquêteur