

Commune de

**MONEIN**



---

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---

Modification n°2

---

## DOSSIER

---

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 14 octobre 2021 approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme.

---



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal

Maison des Communes – rue Auguste Renoir – CS 40609 - 64006 PAU CEDEX

Téléphone 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 – [service.urbanisme@apgl64.fr](mailto:service.urbanisme@apgl64.fr)

---

## Bordereau des pièces

---

A – Rapport de présentation

B – pièces modifiées

C – Annexes

Commune de

**MONEIN**

ville de  
**monein**



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Modification n°2

### A – Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 14 octobre 2021 approuvant le projet de modification du PLU.



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal

Maison des Communes – rue Auguste Renoir – CS 40609 - 64006 PAU CEDEX

Téléphone 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 – [service.urbanisme@apgl64.fr](mailto:service.urbanisme@apgl64.fr)

# Sommaire

---

<b>1</b>	<b>EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>CONTENU DE LA MODIFICATION .....</b>	<b>3</b>
2.1	Possibilité de réaliser en zone A, Ai, N et Ni les extensions et annexes des habitations.....	3
2.2	Création d'un secteur Nha, afin d'autoriser l'installation d'un chenil comprenant des activités commerciales et de services.....	5
2.3	Dans l'ensemble des zones, modification de l'article 5 du règlement relatif à la superficie minimale des terrains constructibles .....	7
2.4	Dans l'ensemble des zones, modification de l'article 14 relatif aux possibilités maximales d'occupation des sols.....	7
2.5	Suppression de l'emplacement réservé n°2 .....	7
<b>3</b>	<b>ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000 ET L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>8</b>

# 1 EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU

---

La Commune de Monein dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 24 septembre 2013.

- Une première modification simplifiée approuvée le 11 octobre 2016 a eu pour objet de modifier le règlement du secteur Ny afin de pouvoir réaliser un parc photovoltaïque.

Le présent dossier de modification a pour objet de :

- autoriser en zone A, Ai, N et Ni les extensions et annexes des habitations,
- Créer un secteur Nha, afin d'autoriser l'installation d'un chenil comprenant des activités commerciales et de services,
- Modifier l'article 5 relatif à la superficie minimale des terrains constructibles et l'article 14 relatif au coefficient d'occupation des sols pour tenir compte des dispositions de la loi ALUR entrées en vigueur le 27 mars 2014, dans le règlement de l'ensemble des zones concernées,
- Supprimer l'emplacement réservé n°2.

Ces changements peuvent être effectués dans le cadre d'une procédure de modification telle qu'elle est définie à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.

En effet, les changements apportés ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière. Ils ne réduisent pas non plus une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. D'autre part, ces modifications ne sont pas en mesure d'induire de graves risques de nuisance.

A noter que conformément à l'article 12 modifié du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité.

Outre le présent rapport de présentation (document A), le dossier de modification comprend un document montrant les changements apportés aux différentes pièces du PLU en vigueur (document B) et une notice comportant, conformément aux dispositions de l'article R.104-30 du Code de l'urbanisme, les informations nécessaires à l'examen au cas par cas tel qu'il est prévu à l'article L.122-4 (III) du Code de l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU sera complété par l'exposé des motifs des changements apportés par cette modification. Cet exposé sera inséré en préambule du rapport de présentation

## 2 CONTENU DE LA MODIFICATION

---

### 2.1 Possibilité de réaliser en zone A, Ai, N et Ni les extensions et annexes des habitations

---

#### **La possibilité de réaliser, en zones A, Ai, N et Ni, des extensions aux bâtiments d'habitation existants**

La commune souhaite rendre possible l'extension des bâtiments d'habitation situés en zones A et N du PLU et dans les secteurs Aie et Nie délimités dans les zones Ai et Ni, quand bien même ceux-ci ne seraient pas liées ou nécessaires à l'exploitation agricole.

Cet objectif est légitime eu égard aux possibilités offertes dans ces types de zone après que le code de l'urbanisme a été amendé par les lois LAAAF du 13 octobre 2014 et Macron.

S'agissant des secteurs Ae, Aie, Ne et Nie, le projet de modification ne vise qu'à remettre en vigueur les possibilités offertes par le PLU jusqu'à ce que la Loi ALUR du 24 mars 2014 ne vienne les priver de base légale. En effet, les articles A2, Ai2, N2 et Ni2 du PLU approuvé en 2013 autorisait déjà l'extension des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU sur les secteurs Ae, Aie, Ne et Nie. Il convient toutefois, compte tenu des dispositions législatives actuelles, que le règlement des zones A, Ai, N et Ni en précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité susceptibles d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Profitant du nouveau cadre légal, la commune souhaite élargir ces facilités aux bâtiments d'habitation situés en zones A et N. En revanche, elle ne souhaite pas l'étendre à l'ensemble des zones Ai et Ni (zones à risques d'inondation où la limitation de l'urbanisation doit être maintenue).

La motivation principale de la collectivité est qu'il s'agit là ni plus ni moins que de lever une restriction qui pourrait légitimement être perçue comme une atteinte excessive au droit de propriété. En effet, plusieurs logements, y compris en dehors des secteurs Ae et Ne qui délimitent des groupes de constructions existantes éventuellement non agricole, ne sont pas des résidences appartenant à des exploitants agricoles. Mais cette mesure doit aussi être perçue comme un moyen de lutter contre la vacance des logements.

Pour satisfaire aux conditions d'insertion dans l'environnement et de compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N, mais également des secteurs Aie et Nie, il est proposé de compléter comme suit les dispositions relatives aux occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières (articles A2, Ai2, N2 et Ni2), à la hauteur des constructions (articles A10, Ai10, N10 et Ni10) - ces deux paramètres conduisant à définir ce que l'article L.151-12 entend par « densité ».

En ce qui concerne l'emprise au sol et la surface de plancher, la commune souhaite s'inscrire dans les indications déjà formulées dans le PLU approuvé en 2013 qui prévoyait (s'agissant des possibilités offertes en zone A et N) que les extensions ne pourraient excéder 25% de l'emprise au sol initiale (article 2 des zones) et sans pouvoir excéder 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (articles 9 des zones). Afin de préciser cette notion, il est proposé d'indiquer que les bâtiments réalisés en extension d'une habitation non liée ou nécessaire à l'exploitation agricole sont autorisées sous réserve que l'emprise créée à compter de l'entrée en vigueur du PLU ne dépasse pas 25 % d'emprise au sol supplémentaire et que la somme totale des surfaces de plancher ou emprise au sol des bâtiments existants ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>. La surface de plancher fixe par défaut une densité (le pourcentage de surface de plancher ne pouvant dépasser celui de l'emprise au sol à hauteur identique).

Il convient également de préciser qu'une extension doit être comprise comme une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui, et que l'emprise au sol s'entend tous débords et

surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

Pour ce qui est de la hauteur, il est proposé de maintenir la règle aujourd'hui en vigueur aux articles A10, Ai10, N10 et Ni10 du règlement, à savoir une hauteur de 12 mètres au faitage.

### **La possibilité de réaliser, en zone A, Ai, N et Ni, des annexes aux bâtiments d'habitation existants**

Afin de permettre au cadre bâti existant d'évoluer (développement de la cellule familiale, adaptation aux besoins des occupants...) et d'assurer leur pérennité pour limiter les risques d'abandon, la commune souhaite également mettre en œuvre les possibilités offertes par le code de l'urbanisme en ce qui concerne la construction d'annexes aux bâtiments d'habitation quand bien même ceux-ci ne seraient pas liées ou nécessaires à l'exploitation agricole, tant dans les zones A et N que dans les secteurs Aie et Nie (par opposition à une extension, une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui).

Cette possibilité n'était pas prévue dans l'ensemble des zones A et N (du moins pour les constructions à usage non agricole), mais quelques constructions ont ou vont muter. En effet, il existe déjà des habitations de non agriculteurs identifiées en zone A et N, en dehors des secteurs Ae et Ne où les annexes étaient déjà possibles.

A l'instar de ce qui est prévu pour l'extension des habitations existantes non liées ou nécessaires à l'exploitation agricole, afin de satisfaire aux conditions d'insertion dans l'environnement et de compatibilité avec le maintien du caractère naturel ou forestier des zones A et N, il est proposé de compléter comme suit les dispositions relatives aux occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières (article A2, Ai2, N2 et Ni2) à la hauteur des constructions (articles A10, Ai10, N10 et Ni10).

En ce qui concerne l'emprise au sol et la surface de plancher (comprise comme étant tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien), il est proposé d'indiquer que l'ensemble des bâtiments d'une habitation non liée ou nécessaire à l'exploitation agricole, y compris les annexes, ne peut dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (articles 2 des zones) à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU, et à condition que les annexes soient implantées en totalité à moins de 30 mètres du bâtiment d'habitation existant.

Toutefois, une très importante partie des habitations en zone agricole ou naturelle se compose d'anciens corps de fermes. Ces derniers sont généralement d'un gabarit important, la plupart dépasse déjà l'emprise au sol de 250 m<sup>2</sup>. Aussi, il n'est pas possible de développer ces propriétés en particulier, quand bien même, il ne s'agit pas d'augmenter la surface de plancher au-delà de 250 m<sup>2</sup> (pour éviter le risque de créer des logements supplémentaires). En effet, avec les règles existantes, pour toute propriété qui dépasse le seuil de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, il n'est pas possible de construire, une piscine, un abri de jardin ou un carport par exemple. Le nouveau règlement doit permettre aux propriétés existantes la création d'une piscine ou d'une annexe, mais dans des dimensions raisonnables. Ainsi, il est proposé que les constructions d'annexes nouvelles (hors piscine) ne dépassent pas 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire et que les piscines non couvertes (ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts) ne dépassent pas également 70 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Pour ce qui est de la hauteur des annexes aux bâtiments d'habitation existants non liés ou nécessaires à l'exploitation agricole, il est proposé que leur hauteur, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faitage (et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation), ne dépasse pas 6 mètres (articles A10, Ai10, N10 et Ni10).

## 2.2 Création d'un secteur Nha, afin d'autoriser l'installation d'un chenil comprenant des activités commerciales et de services

La commune souhaite répondre favorablement à une demande d'installation d'un chenil sur son territoire.

Il s'avère que ce type d'activité, dès lors qu'elle est destinée à l'élevage de chiens, relève de l'activité agricole. Comme pour un élevage de bovins ou d'ovin par exemple, il génèrera un périmètre de réciprocité entre ses bâtiments et ceux des tiers, en application des articles L.111-3 du Code rural et R.111-2 du Code de l'urbanisme. Aussi, apparaît-il légitime et nécessaire que le chenil soit implanté en zone agricole ou naturelle du Plan Local d'Urbanisme.

Le projet d'installation est prévu en zone N. Toutefois, le porteur de projet compte également développer une activité de dressage, en complément de celle d'élevage. Or cette dernière activité relève de la destination « commerces et activités de service » au sens de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme. Le règlement de la zone N du PLU ne permettant pas ce type d'activité, pas plus que les secteurs Nh et Ne, il s'avère nécessaire de créer un secteur spécifique en zone naturelle, dénommé Nha, qui permette à la fois l'implantation de l'élevage loin de tiers, mais également l'activité de dressage.

Le périmètre utile représente un rectangle de 30 x 50 mètres, soit une surface de 1500 m<sup>2</sup>, afin de permettre l'installation de l'ensemble des équipements. Néanmoins, compte tenu de la configuration du terrain, le secteur délimité porte sur environ 2000 m<sup>2</sup>.

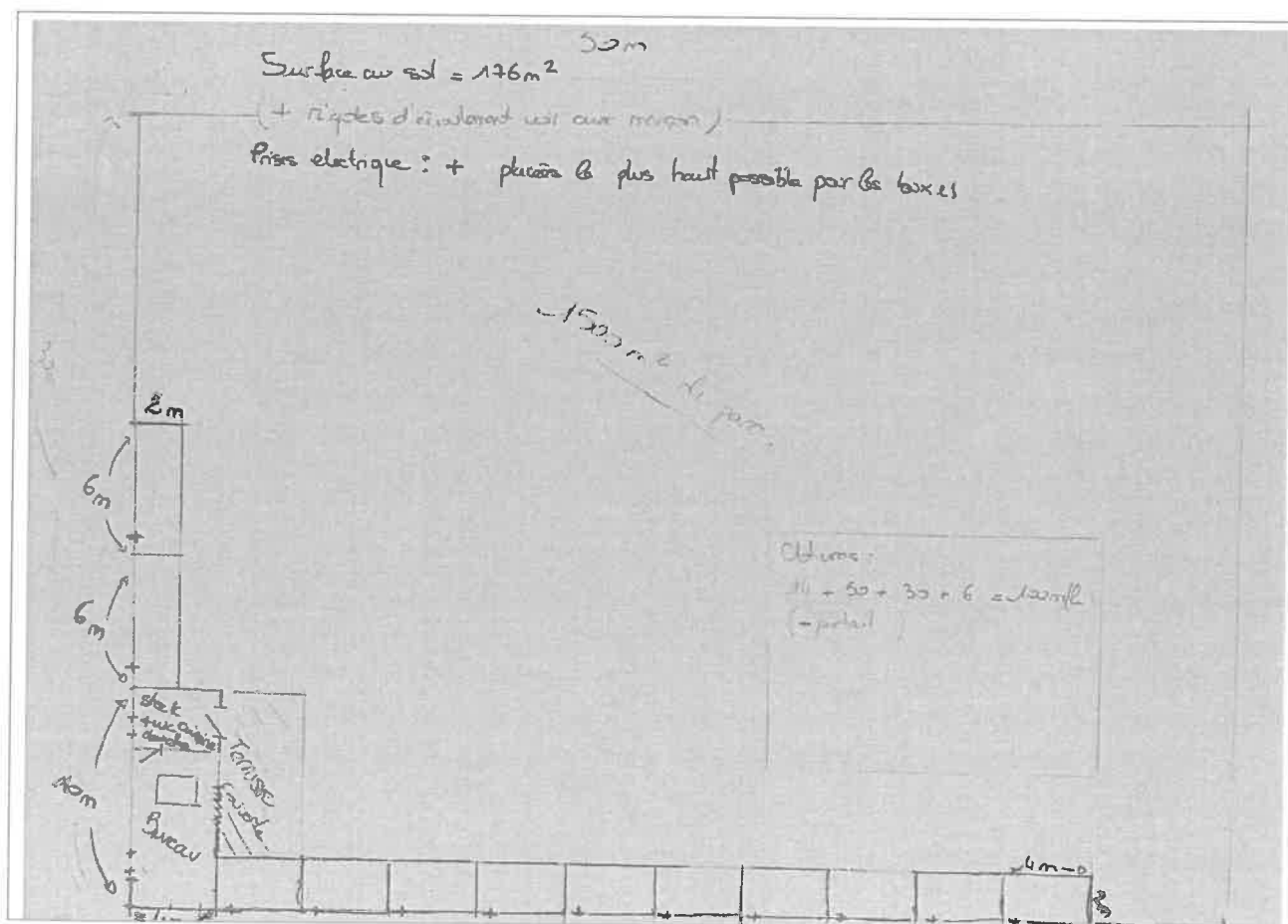


Schéma du projet de chenil



Sur cet espace, il s'agira de construire 12 boxes, dont 10 boxes individuels de 8 m<sup>2</sup> et 2 boxes doubles de 12 m<sup>2</sup>, sachant que la réglementation en vigueur impose 5 m<sup>2</sup> par chien. Les boxes seront composés d'une partie nuit, fermée et isolée permettant d'être chauffée ou climatisée. Cela permet également de préserver l'environnement du chenil des aboiements de nuit. Ils comprennent également une courette et un accès direct au parc collectif. La structure est en bois et il est prévu un système d'énergies renouvelables pour qu'ils s'autoalimentent, ainsi qu'un toit isolé pour récupérer l'eau de pluie.



Une étude de sol a été réalisée au printemps 2018. Elle est basée sur un maximum de 24 chiens, alors que le projet ne doit en compter qu'une quinzaine. Au regard de l'aptitude des sols, les conditions de mise en œuvre de tranchées d'épandage sont réunies, aussi, cette solution de base est préconisée.

S'agissant des modes d'utilisation ou d'occupation des sols autorisés dans ce secteur Nha, s'il est nécessaire de prévoir les installations et constructions destinées au commerce et aux activités de service. Il convient néanmoins de limiter les possibilités à l'élevage canin proprement dit et aux activités de service et de vente complémentaires directement en lien avec l'activité principale. L'article N2 relatif au secteur Nha prévoit donc les dispositions suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'élevage canin ;
- Les constructions et installations à destination d'activités de service et de commerce en lien direct avec l'élevage canin (tel que le dressage, la vente, etc.) ;
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet leur adaptation, la modification de leur aspect extérieur ou leur extension.

## 2.3 Dans l'ensemble des zones, modification de l'article 5 du règlement relatif à la superficie minimale des terrains constructibles

---

La loi ALUR a supprimé la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans un règlement de PLU. L'effectivité de la suppression de la superficie minimale des terrains a été immédiate dès l'entrée en vigueur de la loi et s'est appliquée aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 27 mars 2014.

Le règlement des zones UB, A, Ai, N, Ni et NP du PLU prévoit une superficie minimale de terrain en fonction de la filière d'assainissement ou d'un nombre de mètres carrés. Il convient donc de supprimer cette disposition désormais privée de base illégale. Il est également opportun de reformuler l'article 5 des autres zones pour indiquer que l'article en question est désormais sans objet.

## 2.4 Dans l'ensemble des zones, modification de l'article 14 relatif aux possibilités maximales d'occupation des sols

---

A l'instar des dispositions concernant la superficie minimale des terrains constructibles, la loi ALUR a supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) dans le règlement du PLU. L'inopposabilité des dispositions relatives au COS a été immédiate et s'est appliquée aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées dès le 27 mars 2014, date d'entrée en vigueur de la Loi.

Or le règlement de la zone UB laisse apparaître un tel coefficient. Il convient donc de supprimer ces dispositions qui ne sont désormais plus fondées légalement. La modification est aussi mise à profit pour formuler de façon plus adéquate l'article 14 du règlement des autres zones pour indiquer que, là aussi, l'article en question est désormais sans objet.

## 2.5 Suppression de l'emplacement réservé n°2

---

L'emplacement réservé n°2 porte sur l'aménagement des abords de l'avenue de la Résistance (RD n° 9) à proximité du carrefour avec la RD n°2, sur les parcelles cadastrées section CO numéros 589, 590, 591 et 592. Les aménagements ont été réalisés par la communauté de communes Laco-Orthez. Aussi, cet emplacement réservé est aujourd'hui caduc et peut être supprimé. Ce point n'apparaissait pas dans le dossier initial. Lors de la consultation des personnes publiques avant l'enquête publique, la communauté de communes Laco-Orthez a formulé la demande de suppression de cet emplacement réservé.

### 3 ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000 ET L'ENVIRONNEMENT

---

Les procédures d'évolutions des PLU et documents d'urbanisme en tenant lieu sont soumises à une analyse de leurs incidences sur l'environnement suivant les évolutions qu'elles engendrent.

A la suite de la décision n°400420 du conseil d'Etat du 19 juillet 2017 annulant partiellement le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme, toute évolution d'un document d'urbanisme par la procédure de modification susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement est soumise à une évaluation environnementale. Les effets notables sur l'environnement doivent s'entendre au sens de l'annexe II à la Directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

En conséquence, il convient de saisir l'autorité environnementale pour qu'elle examine au cas par cas, conformément aux dispositions de l'article L.104-3 du Code de l'urbanisme, si la présente procédure de modification peut être dispensée d'une telle évaluation environnementale.

A cette fin, en application des articles R.104-28 et suivants du Code de l'urbanisme, une notice de demande d'examen au cas par cas portant sur la présente modification du Plan Local d'Urbanisme de MONEIN a été produite. Celle-ci est jointe au présent dossier.

Commune de

**MONEIN**



---

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## Modification n°2

---

### B – Pièces modifiées

---

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 14 octobre 2021  
approuvant le projet de modification du PLU.

---



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal

Maison des Communes – rue Auguste Renoir – CS 40609 - 64006 PAU CEDEX

Téléphone 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 – [service.urbanisme@apgl64.fr](mailto:service.urbanisme@apgl64.fr)

## SOMMAIRE

1. Modifications relatives aux extensions des habitations et leurs annexes en zones « A », « Ai », « N » et « Ni ».....	2
2. Création d'un secteur Nha : modification de l'article N2 et du document graphique .....	12
3. Modification de l'article 5 du règlement relatif à la superficie minimale des terrains constructibles, sur l'ensemble des zones .....	21
4. Modification de l'article 14 relatif aux possibilités maximales d'occupation des sols, sur l'ensemble des zones.....	25
5. Suppression de l'emplacement reserve n°2 : Modification du règlement et du document graphique .....	28
6. Rectifications apportées aux autres documents du PLU.....	31

# 1. MODIFICATIONS RELATIVES AUX EXTENSIONS DES HABITATIONS ET LEURS ANNEXES EN ZONES « A », « AI », « N » ET « NI »

## 1.1. MODIFICATIONS APORTEES AUX PAGES 155, 157 A 159, 161 ET 162 DU RAPPORT DE PRESENTATION

Les indications inscrites en caractères gras italique et de couleur bleu sont ajoutées. Les indications barrées et de couleur rouge sont supprimées.

Page 155

### 3.3 Les zones naturelles et forestières (zones N et Ni)

Sont classées en zones naturelles et forestières les parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger principalement du fait de leur caractère d'espaces naturels. Compte tenu des éléments mis en avant dans l'analyse de l'état initial de l'environnement, une grande partie des espaces de coteaux doivent être préservée et mérite d'être classée en zones N. Les vastes perspectives qui s'offrent depuis certaines voies ou lignes de crête de ces coteaux justifient aussi un classement en zone naturelle en raison de l'intérêt que présentent les paysages.

D'autre part, les espaces naturels vulnérables aux inondations font l'objet d'une délimitation dans une zone spécifique (Ni) qui s'appuie sur les données disponibles identifiant ce risque ainsi que sur les caractéristiques topographiques et les traces séculaires d'aménagement du territoire communal (tracé des voies, localisation des hameaux anciens...).

Les espaces sensibles sur le plan écologique sont classés dans un secteur Np.

La vocation particulière de certains sites explique la délimitation de secteurs spécifiques dénommés Nh, Ne, NL, Ns, Ny, Nih et Nie.

Les zones N et Ni couvrent environ 62 % du territoire communal et comprennent les secteurs suivants :

- Les secteurs Nh, qui délimitent des périmètres où de nouvelles constructions sont autorisées. Ceci rend possible, dans la mesure des capacités limitées offertes par la taille réduite de ces secteurs, une évolution relativement souple du cadre bâti existant et la construction de quelques habitations. Ces possibilités sont plus permissives que dans le reste de la zone N aux possibilités de construire très limitées. Les hameaux situés dans des parties du territoire sujettes au risque d'inondation sont classés dans des secteurs dénommés Nih. Les secteurs Nh couvrent environ 160 hectares.
- **Le secteur Nha qui délimite l'espace consacré à un chenil. Il couvre environ 0,2 hectares**
- Les secteurs Ne, qui délimitent des périmètres autour de constructions existantes pour lesquels, compte tenu de leur utilisation ou de leur caractère, des possibilités de changement de destination, ~~d'extension~~ **et des constructions existantes d'annexes est possible sont possibles**, quand bien même leur usage ne serait pas agricole ou forestier. Les constructions situées dans des parties du territoire sujettes au risque d'inondation sont classées dans des secteurs dénommés Nie. Les secteurs Ne couvrent environ 39,6 hectares.
- Les secteurs NL, qui délimitent des espaces consacrés aux loisirs, aux sports ou à la détente (équipements de sports, centre équestre, équipement de loisir et d'hébergement de plein air- cabanes). Ils couvrent environ 13 hectares
- Les secteurs Ny, qui délimitent des terrains autorisant les constructions nécessaires à l'exploitation des richesses du sous-sol (forages).
- Les secteurs Ns, qui délimitent des terrains actuellement cultivés, situés dans la plaine de la Baysère, en limite des quartiers urbanisés ou à urbaniser et où les bâtiments d'activités soumis au règlement sanitaire départemental ou à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sont interdits. Il s'agit de préserver les quartiers urbanisés voisins des nuisances liées à ce type d'installations et d'en permettre, à plus ou moins brève échéance, une éventuelle extension. Il faut noter qu'aucun siège d'exploitation n'est situé dans un de ces secteurs. Ces secteurs couvrent environ 5,8 hectares.

- Le secteur Np, qui délimite les secteurs à protéger pour des raisons écologiques et environnementales. Il concerne essentiellement les rives de la Baise, de la Baysère, du Luzoué et leurs affluents principaux. La superficie de ces secteurs de très forte protection représente environ 596 hectares. Si une grande partie des espaces concernés sont inondables, les secteurs Np englobent des espaces non vulnérables aux inondations (ce qui explique que la dénomination de ces secteurs ne soit pas identifiée par un « i »).

Page 157

### 3.3.1 LA DESTINATION ET LA NATURE DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LES DIFFERENTES ZONES

La qualité des sites, des milieux naturels et des paysages des zones N justifie une limitation forte des possibilités de construire. Ces dernières se réduisent, en dehors des équipements de services publics ou d'intérêts collectifs, aux constructions et installations nécessaires aux activités agricoles et forestières qui participent directement à la gestion de ces espaces, **ainsi qu'à l'extension des habitations dans la limite de 25% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU**. Il reste toutefois possible, dans des secteurs Ne de taille très limitée, de réaliser des adaptations, des changements de destination pour de l'habitat ou de l'hébergement hôtelier, ou des réfections de constructions existantes, ~~ainsi que leur extension dans la limite de 25% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU~~.

A ces prescriptions, il faut ajouter, dans les secteurs Nh, l'absence de seuil de surface pour les extensions de constructions existantes et la possibilité de réaliser des constructions neuves à usage d'habitation. Quant aux différents secteurs spécialisés, les possibilités de construire sont également contraintes.

Enfin, les possibilités offertes dans les secteurs Np, Ni, Nie sont très limitées compte tenu de la valeur environnementale des milieux concernés ou de leur vulnérabilité aux inondations.

(...)

Page 158

### 3.3.7 LES LIMITES DE DENSITE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de **une** règle limitant la densité des constructions sur les terrains situés en zone N, **hormis et** dans les secteurs Nh et Ne où l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments destinés à l'habitation, y compris les bâtiments annexes, ne peut dépasser 250 m<sup>2</sup> par terrain, en vue de limiter la densité du cadre bâti dans ces secteurs qui n'ont pas vocation à devenir des zones urbaines denses.

**Le coefficient d'occupation des sols est privé de base légale à la suite de la loi ALUR**

(...)

Page 159

### 3.4 LES ZONES AGRICOLES (ZONES A ET Ai)

Sont classées en zones agricoles les parties du territoire communal, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les zones A et Ai représentent environ 34,5 % du territoire communal.

Sont concernées la majeure partie des terres actuellement cultivées dans les fonds de vallées, ainsi qu'une partie des espaces de coteaux où prédominent les prairies et les vignes. Les espaces où prédominent les boisements sont classés préférentiellement en zone N.

D'autre part, les espaces agricoles vulnérables aux inondations font l'objet d'une délimitation dans une zone spécifique (Ai). La présence de hameaux ou groupe d'habitations, voire de constructions isolées sur certains sites explique la délimitation de secteurs spécifiques dénommés Ah, Aie et Ae offrant certaines possibilités de construire.

Les zones A comprennent les secteurs suivants :

- Les secteurs Ah, qui délimitent des périmètres où de nouvelles constructions sont autorisées. Ceci rend possible, dans la mesure des capacités limitées offertes par la taille réduite de ces secteurs, une évolution relativement souple du cadre bâti existant et la construction de quelques habitations. Ces possibilités sont plus permissives que dans le reste de la zone A aux possibilités de construire très limitées. Les secteurs Ah couvrent environ 53,9 hectares.

- Les secteurs Ae, qui délimitent des périmètres autour de constructions existantes pour lesquels, compte tenu de leur utilisation ou de leur caractère, des possibilités de changement de destination, ~~d'extension et~~ de construction ~~d'annexes~~ est possible, quand bien même leur usage ne serait pas agricole ou forestier. Les constructions situés dans des parties du territoire sujettes au risque d'inondation sont classées dans des secteurs dénommés Aie. Les secteurs Ae couvrent environ 32,7 hectares.

Page 161

### 3.4.1 LA DESTINATION ET LA NATURE DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE A

Le règlement des zones A vise à assurer la pérennité de l'activité agricole sur la majeure partie du territoire communal qui lui est actuellement consacrée. Y sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

Sont interdites les occupations et utilisations ayant pour effet de changer la destination de la zone, afin d'éviter le mitage progressif de l'espace, le rendant à terme insusceptible de remembrement ou de reconstitution en exploitation. S'agissant des habitations, les zones agricoles n'ont pas vocation à recevoir de telles constructions, en dehors des habitations nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières et à l'exception des secteurs de hameaux Ah et des secteurs de constructions isolées Ae (*par changement de destination des constructions*).

De plus, les possibilités d'implantation des habitations liées à l'activité agricole sont limitées à la périphérie des bâtiments d'élevage existants. Les besoins sont en effet a priori limités. Le territoire est exploité depuis longtemps et il est peu probable que le tissu de fermes se densifie. La tendance actuelle à une diminution de la main-d'œuvre en agriculture ne justifie pas une augmentation notable de la capacité d'accueil. Par ailleurs, les pratiques agricoles ne requièrent pas systématiquement la présence permanente sur les lieux de l'activité et peuvent s'accommoder d'un habitat délocalisé.

En outre, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans les zones A pour permettre l'équipement du territoire. Tout comme dans les autres zones, les conditions de leur réalisation sont assouplies compte tenu des contraintes techniques qui les caractérisent souvent. Ne sont toutefois concernés que les équipements qui n'ont pas vocation à être localisés dans les secteurs déjà urbanisés ou à urbaniser.

(...)

Page 162

(...)

### 3.4.6 LES LIMITES DE DENSITE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de *une* règle limitant la densité des constructions sur les terrains situés en zone A, ~~hormis et~~ dans les secteurs Ah et Ae où, ~~tout comme dans les secteur Nh et Ne, l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments destinés à l'habitation, y compris les bâtiments annexes, ne peut dépasser 20 % de la superficie du terrain~~ *la surface de plancher de l'ensemble des bâtiments existant destinés à l'habitation et leur extension ne peut dépasser 250 m<sup>2</sup> par terrain*, en vue de limiter la densité du cadre bâti dans ces secteurs qui n'ont pas vocation à devenir des zones urbaines denses.

*Le coefficient d'occupation des sols est privé de base légale à la suite de la loi ALUR*



## 1.2. MODIFICATIONS APORTEES A L'ARTICLE 3 DES DISPOSITIONS GENERALES ET AUX ARTICLES A2, A9, A10, A12, A10, N2, N9, N10, N12 ET N10 DU REGLEMENT

Les indications inscrites en caractères gras italique et de couleur bleu sont ajoutées. Les indications barrées et de couleur rouge sont supprimées.

Page 5

### 2.DISPOSITIONS GENERALES

(...)

#### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- 1) Les différentes zones délimitées par les documents graphiques conformément aux dispositions de l'article R.123-11 du Code de l'urbanisme et pour lesquelles un règlement spécifique développé ci-après s'applique sont les suivantes :

(...)

- Les zones agricoles A, qui délimitent des terrains à protéger notamment en raison du potentiel agronomique. Elles comprennent les secteurs suivants :
  - Ae, qui offrent des possibilités ~~d'extension-et~~ de changement de destination à des constructions isolées situées en zone agricole ;
  - Ah, dans lesquels des constructions nouvelles sont autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère agricole de la zone ;
- Les zones agricoles Ai, qui délimitent des terrains à protéger notamment en raison du potentiel agronomique et qui sont vulnérables aux inondations. Elles comprennent les secteurs suivants :
  - Aie, qui offrent des possibilités d'extension et de changement de destination à des constructions isolées sous certaines conditions ;
- Les zones naturelles et forestières N, qui délimitent les terrains à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles comprennent les secteurs suivants :
  - Ns, où les possibilités de construire sont limitées aux constructions ou installations agricoles qui n'induisent pas de contraintes sanitaires ;
  - Ne, qui offrent des possibilités ~~d'extension-et~~ de changement de destination à des constructions isolées situées en zone naturelle ;
  - Nh, dans lesquels des constructions nouvelles sont autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
  - **Nha, dans laquelle des constructions liées et nécessaire à un chenil sont autorisées ;**
  - NL, qui offrent la possibilité de réaliser des équipements de sport et de loisir ;
  - Ny, qui délimitent des terrains où sont autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation des richesses du sous-sol.
- Les zones naturelles et forestières Ni, qui délimitent les terrains à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels et qui sont vulnérables aux inondations. Elles comprennent les secteurs suivants :
  - Nie, qui offrent des possibilités d'extension et de changement de destination à des constructions isolées sous certaines conditions ;
  - Nih, qui délimitent des hameaux ou groupes d'habitations où des constructions nouvelles sont autorisées sous certaines conditions.
- Les zones naturelles et forestières NP, qui délimitent les terrains à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et de leur intérêt écologique.

(...)

## A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

▪ Dans l'ensemble de la zone:

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles n'aient pas vocation à être localisées dans les secteurs déjà urbanisés, en particulier si elles sont susceptibles d'engendrer des nuisances ou des risques incompatibles avec la proximité de l'habitat, et qu'elles ne portent pas gravement atteinte au caractère agricole et forestier de la zone.
- Les bâtiments et installations agricoles à caractère fonctionnel, y compris ceux relevant du règlement sanitaire départemental et ceux relevant de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation et à l'activité agricole, pastorale et forestière ;
- Les installations de transformation de la production agricole issue de l'exploitation et les installations de vente sur place, à condition qu'elles s'implantent à proximité du corps de ferme ;
- Les habitations des personnes, à condition qu'elles exercent directement une activité effective de production végétale ou animale, que cela soit nécessaire à l'activité agricole, et qu'elles soient situées à proximité immédiate du corps de ferme (50 mètres maximum, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques).

▪ Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Ah, sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- *L'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite de 25 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU sur l'unité foncière (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien). Toutefois l'application de l'extension ci-dessus ne doit pas permettre de dépasser une surface de plancher ou une emprise au sol totale de 250 m<sup>2</sup> ;*
- *Toutefois l'application de la règle ci-dessus doit permettre des annexes nouvelles, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires, à condition qu'elles soient implantées en totalité à proximité immédiate de l'habitation principale (30 m maximum). Ne sont pas compris dans ces 50 m<sup>2</sup> les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre. Les bassins de ces dernières ne devront pas excéder 70m<sup>2</sup> d'emprise au sol.*

▪ Dans les secteurs Ae :

- ~~— Les annexes et les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 25 % de l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du PLU (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) ;~~
- Les habitations et les gîtes ruraux par changement de destination des bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du PLU, à condition que ces derniers présentent un intérêt architectural ou patrimonial et que ce changement ne compromette pas une exploitation agricole.

## A 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

~~Dans les secteurs Ae et Ah, l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments destinés à l'habitation, y compris les bâtiments annexes, ne peut dépasser 250 m<sup>2</sup>.~~

~~Cette disposition est applicable à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.~~

*Il n'est pas fixé de règle*

## A 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faitage et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 12 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 12 mètres, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

*La hauteur maximale des annexes à l'habitation, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faitage et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 6 mètres.*

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les silos et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elle est justifiée par des considérations techniques.

## Ai 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement ou au stockage des eaux, de ne pas aggraver les risques par ailleurs, de ne pas avoir pour incidence de modifier les périmètres exposés, de ne pas pouvoir être localisés ailleurs et de prendre en compte la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens :

### - Dans l'ensemble de la zone

- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation ;
- Les travaux et installations liés à des aménagements hydrauliques ;
- La reconstruction de tout édifice détruit par un sinistre, à emprise au sol égale et sans création de logement supplémentaire ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles n'aient pas vocation à être localisées dans les secteurs déjà urbanisés, notamment si elles sont susceptibles d'engendrer des nuisances ou des risques incompatibles avec la proximité de l'habitat, et qu'elles ne portent pas gravement atteinte au caractère agricole et forestier de la zone ;
- Les bâtiments et installations agricoles à caractère fonctionnel, à l'exception de ceux relevant du règlement sanitaire départemental et de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement et à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation et à l'activité agricole, pastorale et forestière.

- Dans les secteurs Aie

- Les annexes et les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 25 % de l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du PLU (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien).
- *La surface de plancher et l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments destinés à l'habitation (autres que celles des exploitants agricoles), y compris les bâtiments annexes, ne peut dépasser 250 m<sup>2</sup>.*
- *Les constructions et les installations annexes liées à l'habitation à condition qu'elles soient implantées en totalité à moins de 30 mètres de la dite habitation.*

Page 49

#### Ai 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 12 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 12 mètres, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

*La hauteur maximale des annexes à l'habitation, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 6 mètres.*

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elle est justifiée par des considérations techniques.

Pages 52 et 53

#### N 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés, sous réserve d'être implantés à au moins 5 mètres des berges des cours d'eau, sauf dans le cas de l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la berge (l'édifice existant indiquant alors le retrait minimal autorisé) ou pour des considérations techniques :

▪ Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles n'aient pas vocation à être localisées dans les secteurs déjà urbanisés, en particulier si elles sont susceptibles d'engendrer des nuisances ou des risques incompatibles avec la proximité de l'habitat, et qu'elles ne portent pas gravement atteinte au caractère naturel de la zone.

▪ Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs NL, Ns et Ny :

- Les bâtiments et installations agricoles à caractère fonctionnel, y compris ceux relevant du règlement sanitaire départemental et ceux relevant de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation et à l'activité agricole, pastorale et forestière ;
- Les installations de transformation de la production agricole issue de l'exploitation et les installations de vente sur place, à condition qu'elles s'implantent à proximité du corps de ferme ;
- Les habitations des personnes, à condition qu'elles exercent directement une activité effective de production végétale ou animale, que cela soit nécessaire à l'activité agricole, et qu'elles soient situées à proximité immédiate du corps de ferme (50 mètres maximum, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques) ;

- Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs Nh, NL, Ns et Ny sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :
  - L'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite de 25 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU sur l'unité foncière (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien). Toutefois l'application de l'extension ci-dessus ne doit pas permettre de dépasser une surface de plancher ou une emprise au sol totale de 250 m<sup>2</sup> ;
  - Toutefois l'application de la règle ci-dessus doit permettre des annexes nouvelles, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires, à condition qu'elles soient implantées en totalité à proximité immédiate de l'habitation principale (30 m maximum). Ne sont pas compris dans ces 50 m<sup>2</sup> les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre. Les bassins de ces dernières ne devront pas excéder 70m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Dans les secteurs Ns :
  - Les bâtiments et installations agricoles à caractère fonctionnel, à l'exception de ceux relevant du règlement sanitaire départemental et de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation et à l'activité agricole, pastorale et forestière.
- Dans les secteurs Ne :
  - ~~Les annexes et les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 25 % de l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du PLU (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien);~~
  - Les habitations et les gîtes ruraux par changement de destination des bâtiments existants à la date d'entrée en vigueur du PLU, à condition que ces derniers présentent un intérêt architectural ou patrimonial et que ce changement ne compromette pas une exploitation agricole.
- Dans les secteurs Nh :
  - Les habitations, les gîtes ruraux, les bâtiments d'activités artisanales, les bureaux ;
  - Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet leur adaptation, la modification de leur aspect extérieur ou leur extension.
- Dans les secteurs Nha :
  - Les constructions et installations nécessaires à l'élevage canin,
  - Les constructions et installations à destination d'activités de service et de commerce en lien direct avec l'élevage canin (tel que le dressage, la vente, etc.) ;
  - Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet leur adaptation, la modification de leur aspect extérieur ou leur extension.
- Dans le secteur NL :
  - Les constructions et installations de sports ou de loisirs ;
  - L'aménagement de parcs résidentiels de loisirs,
  - Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 25 % de l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du PLU (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien).
- Dans le secteur Ny :
  - Les constructions et installations liées à l'exploitation des richesses du sous-sol sont autorisées.

## N 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

~~Dans les secteurs Ne et Nh, l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments destinés à l'habitation, y compris les bâtiments annexes, ne peut dépasser 250 m<sup>2</sup>.~~

~~Cette disposition est applicable à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.~~

*Il n'est pas fixé de règle*

## N 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 12 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 12 mètres, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

*La hauteur maximale des annexes à l'habitation, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 6 mètres.*

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elle est justifiée par des considérations techniques.

## Ni 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement ou au stockage des eaux, de ne pas aggraver les risques par ailleurs, de ne pas avoir pour incidence de modifier les périmètres exposés, de ne pas pouvoir être localisés ailleurs et de prendre en compte la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens :

### ▪ Dans l'ensemble de la zone

- Les travaux et installations destinées à réduire les conséquences du risque d'inondation ;
- Les travaux et installations liés à des aménagements hydrauliques ;
- La reconstruction de tout édifice détruit par un sinistre, à emprise au sol égale et sans création de logement supplémentaire ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles n'aient pas vocation à être localisées dans les secteurs déjà urbanisés, notamment si elles sont susceptibles d'engendrer des nuisances ou des risques incompatibles avec la proximité de l'habitat, et qu'elles ne portent pas gravement atteinte au caractère naturel de la zone ;
- Les bâtiments et installations agricoles à caractère fonctionnel sont autorisés, à l'exception de ceux relevant du règlement sanitaire départemental et de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement et à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation et à l'activité agricole, pastorale et forestière.

### ▪ Dans les secteurs Nie

- Les annexes et les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension sont autorisés dans la limite de 25 % de l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du PLU (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de

toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) ;

- *La surface de plancher et l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments destinés à l'habitation (autres que celles des exploitants agricoles), y compris les bâtiments annexes, ne peut dépasser 250 m<sup>2</sup>.*
- *Les constructions et les installations annexes liées à l'habitation à condition qu'elles soient implantées en totalité à moins de 30 mètres de la dite habitation.*

▪ **Dans les secteurs Nih :**

- Les habitations ;
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet leur adaptation, la modification de leur aspect extérieur ou leur extension.
- Les terrasses sont autorisées dès lors qu'elles sont implantées au niveau du terrain naturel ou surélevées sur poteaux.

Page 60

#### **Ni 10- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale de la construction, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 12 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 12 mètres, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

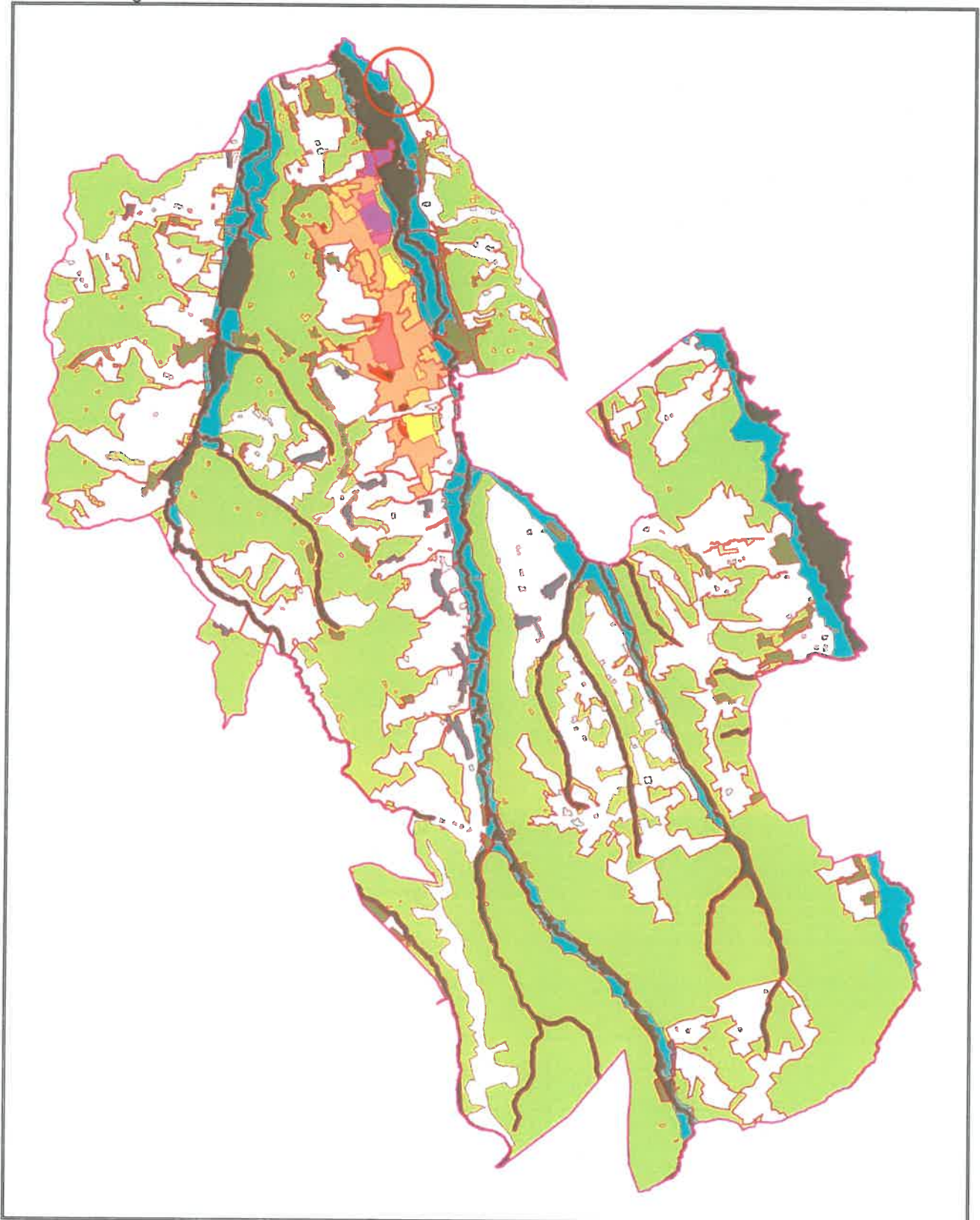
*La hauteur maximale des annexes à l'habitation, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 6 mètres.*

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elle est justifiée par des considérations techniques.

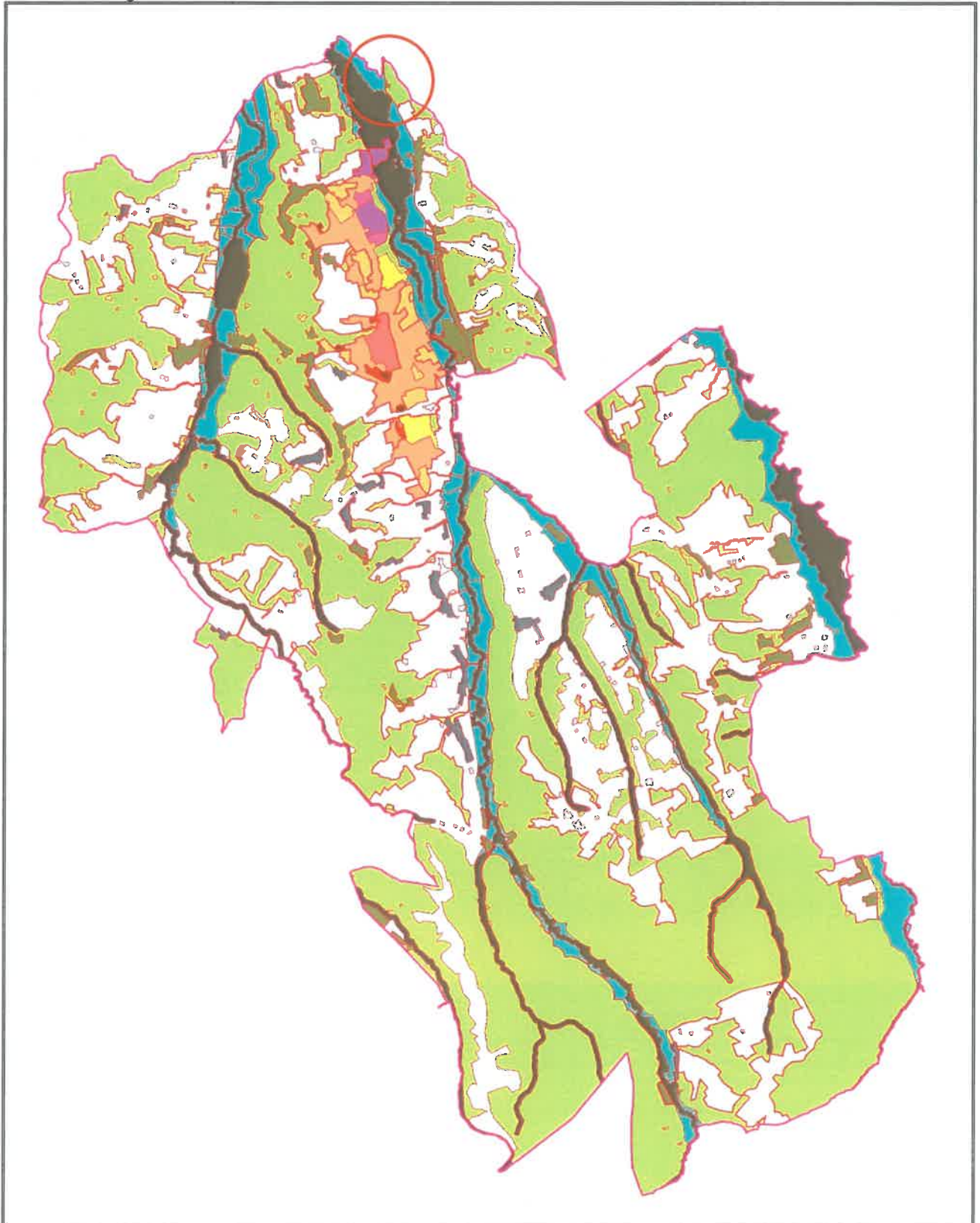
## 2. CREATION D'UN SECTEUR NHA : MODIFICATION DE L'ARTICLE N2 ET DU DOCUMENT GRAPHIQUE

### 2.1. MODIFICATIONS APORTEES AUX PAGES 130, 131, 155, 156 ET 160 DU RAPPORT DE PRESENTATION

Page 130 : AVANT





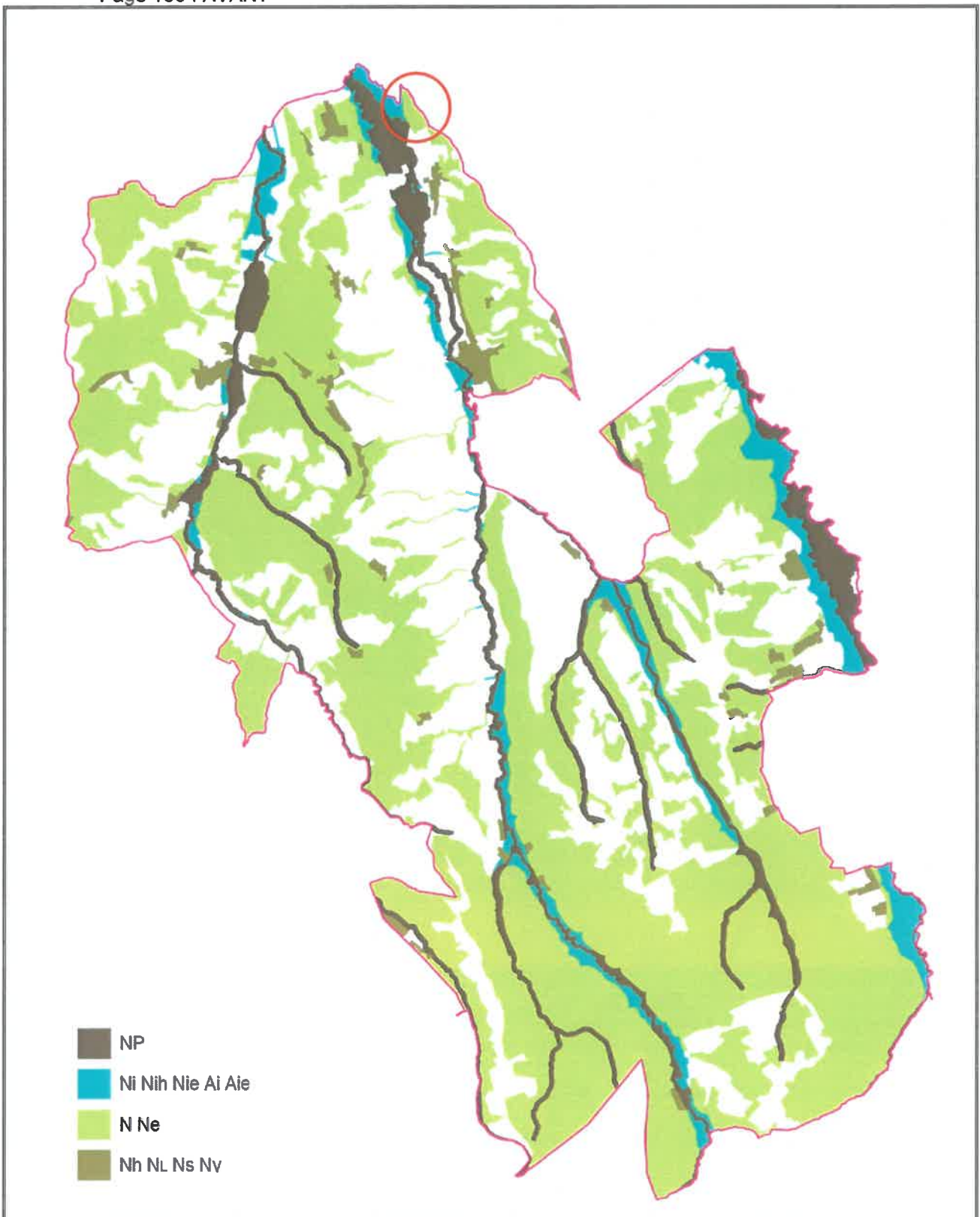


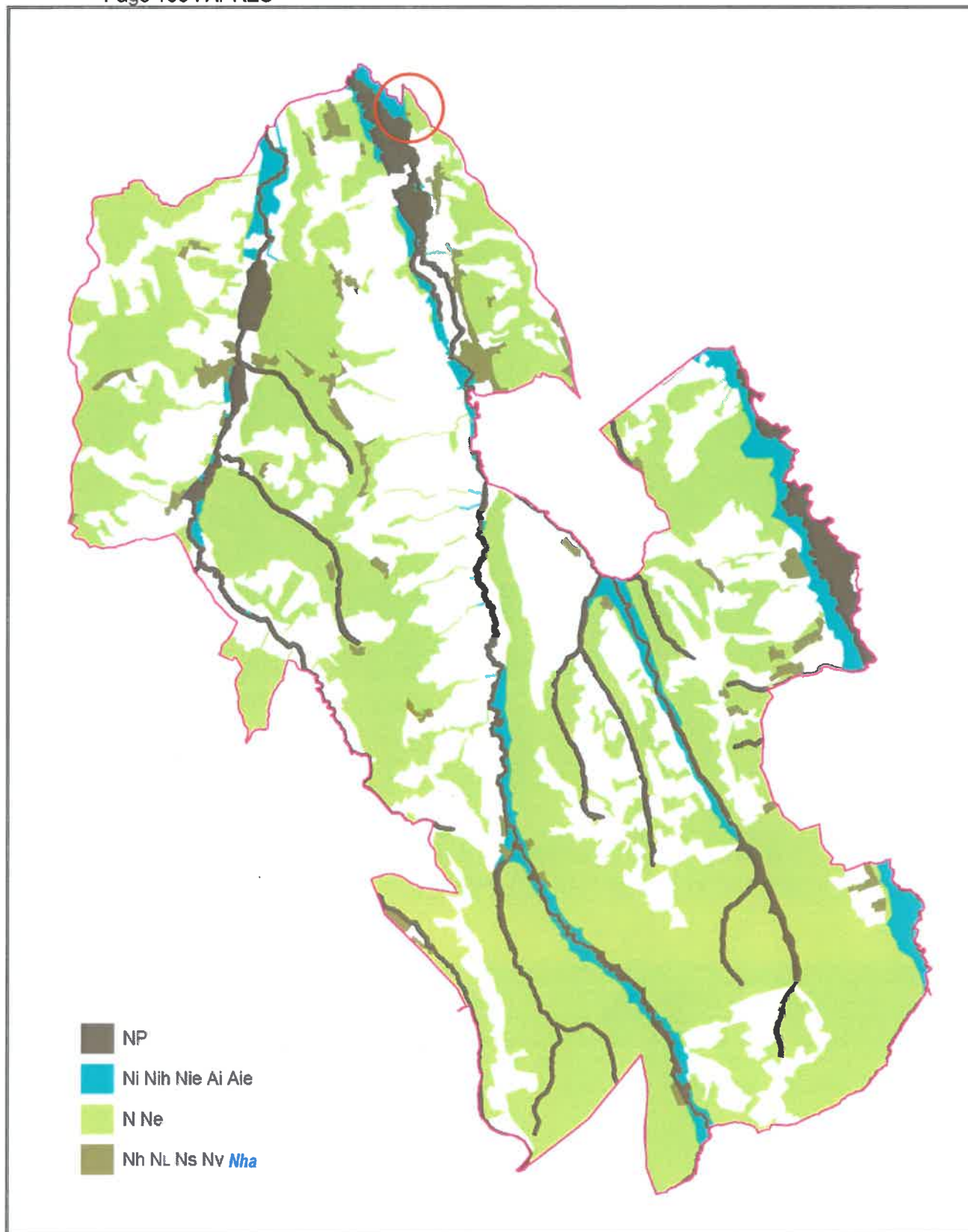
Les indications inscrites en caractères gras italique et de couleur bleu sont ajoutées. Les indications barrées et de couleur rouge sont supprimées.

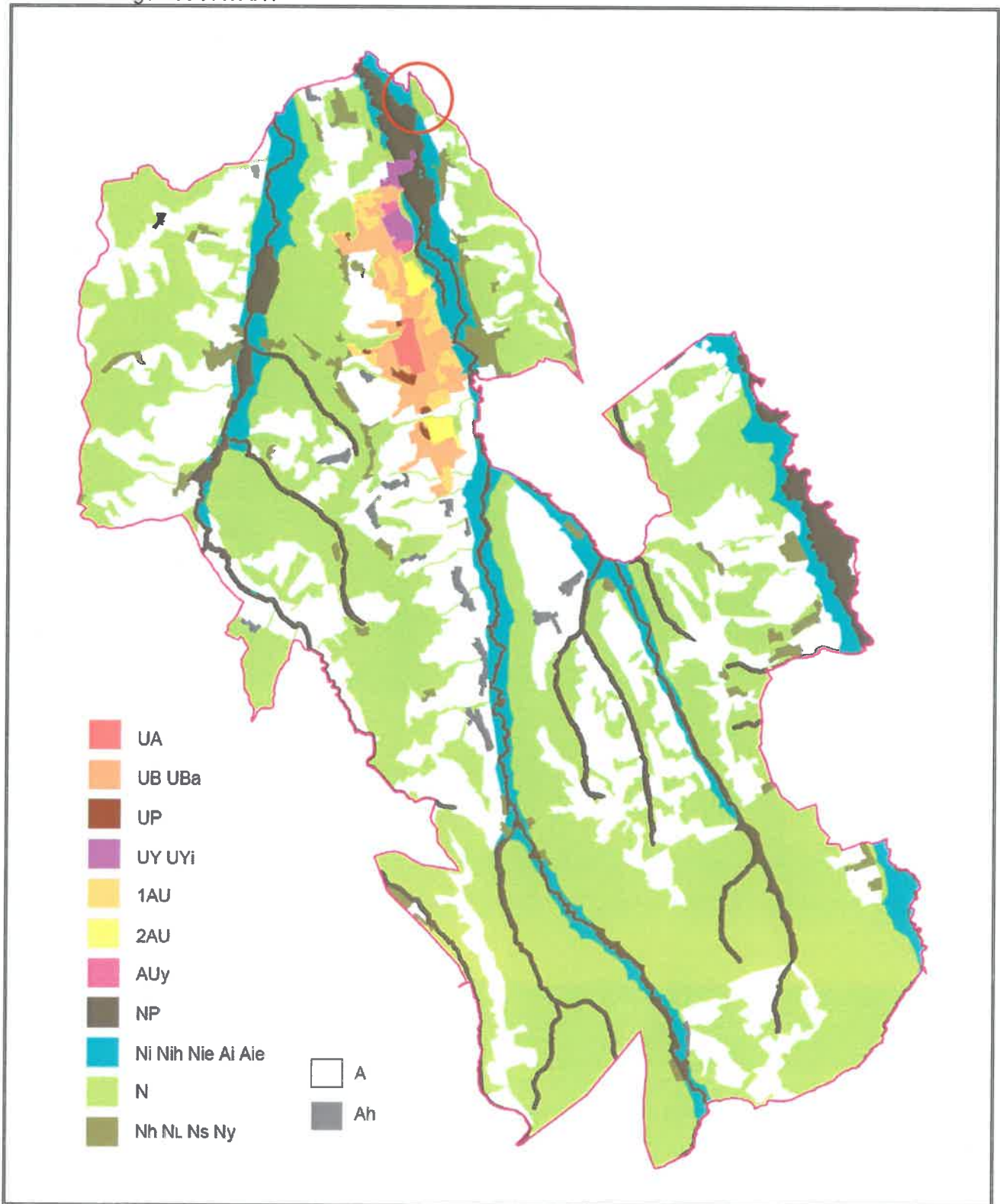
### 1.1 La superficie des différentes zones du présent PLU

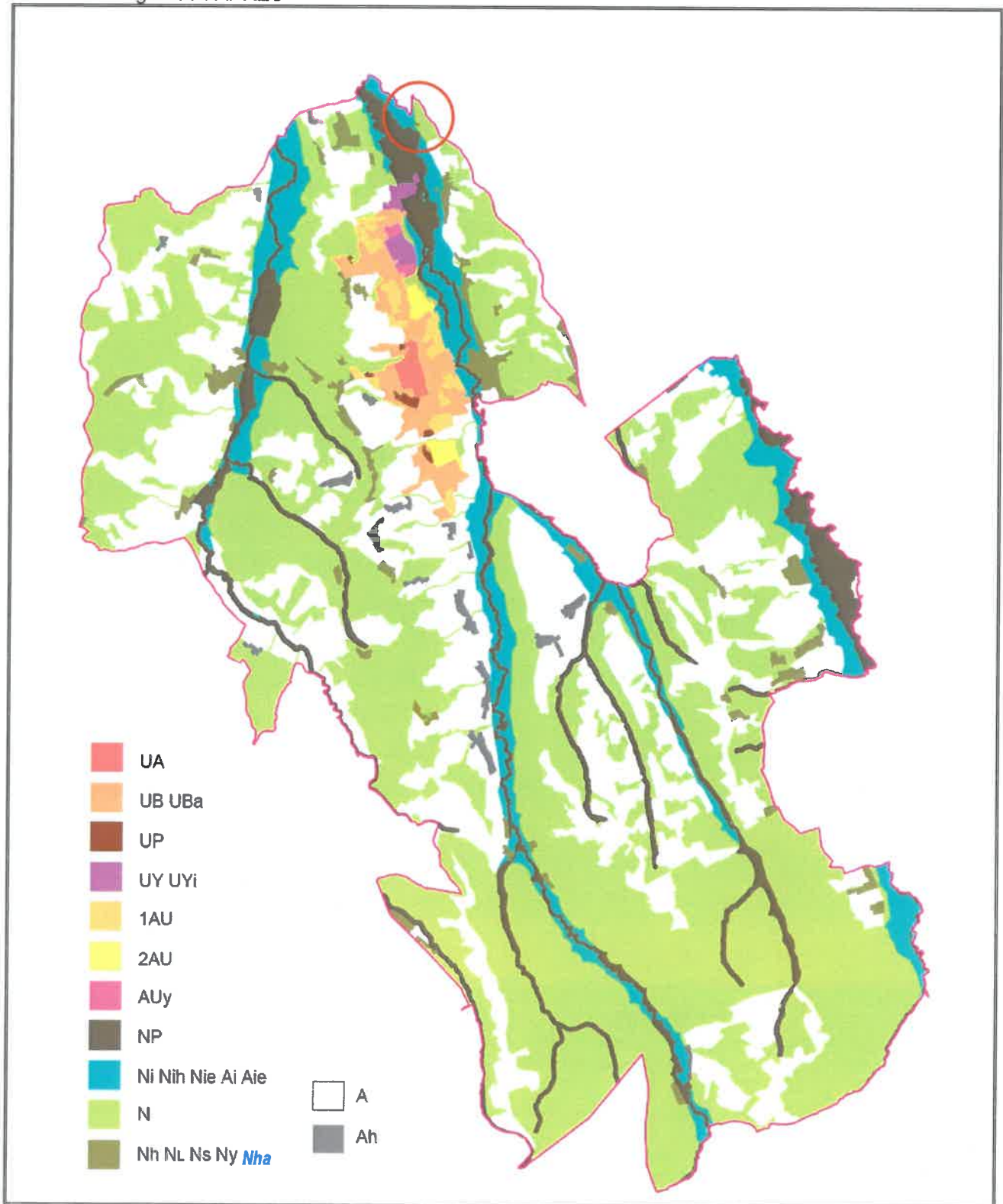
zones	secteurs	Zone hors secteurs	superficies	Pourcentage par rapport à la commune	
UA			18,05	0,22 %	2,2 %
UB	UBa		28,43		
	UBi		0,31		
		UB hors secteurs	122,92		
			<b>151,66</b>	1,87 %	
UP			7,49	0,09 %	
1AU	1AUo		25,71		0,8 %
		1AU hors secteurs	21,26		
				<b>46,97</b>	
2AU			21,3	0,26 %	
UY	UYi		5,57		0,4 %
		UY hors secteurs	16,41		
				<b>21,98</b>	
1AUy			<b>6,15</b>	0,07 %	
A	Ae		32,72		34,5 %
	Ah		53,87	0,66 %	
		A hors secteurs	2488,85		
			<b>2575,44</b>	31,84 %	
Ai	Aie		2,78		2,66 %
		Ai hors secteurs	212,13		
				<b>214,91</b>	
N	Ne		39,63		2,28 %
	Nh		160,1		
	<i>Nha</i>		<i>0,20</i>		
	NL		12,98		
	Ny		11,51		7,38 %
	Ns		5,85		
	NP		596,57		
		N hors secteurs	<b>3906,45</b> <b>3906,25</b>		
			<b>4733,09</b>	58,60 %	
Ni	Nie		9,45		3,50 %
	Nih		7,69		
		Ni hors secteurs	265,88		
			<b>283,02</b>		
<b>Toutes zones</b>			<b>8080,06</b>		100 %

Modification de la page 155 : voir au chapitre 1.1





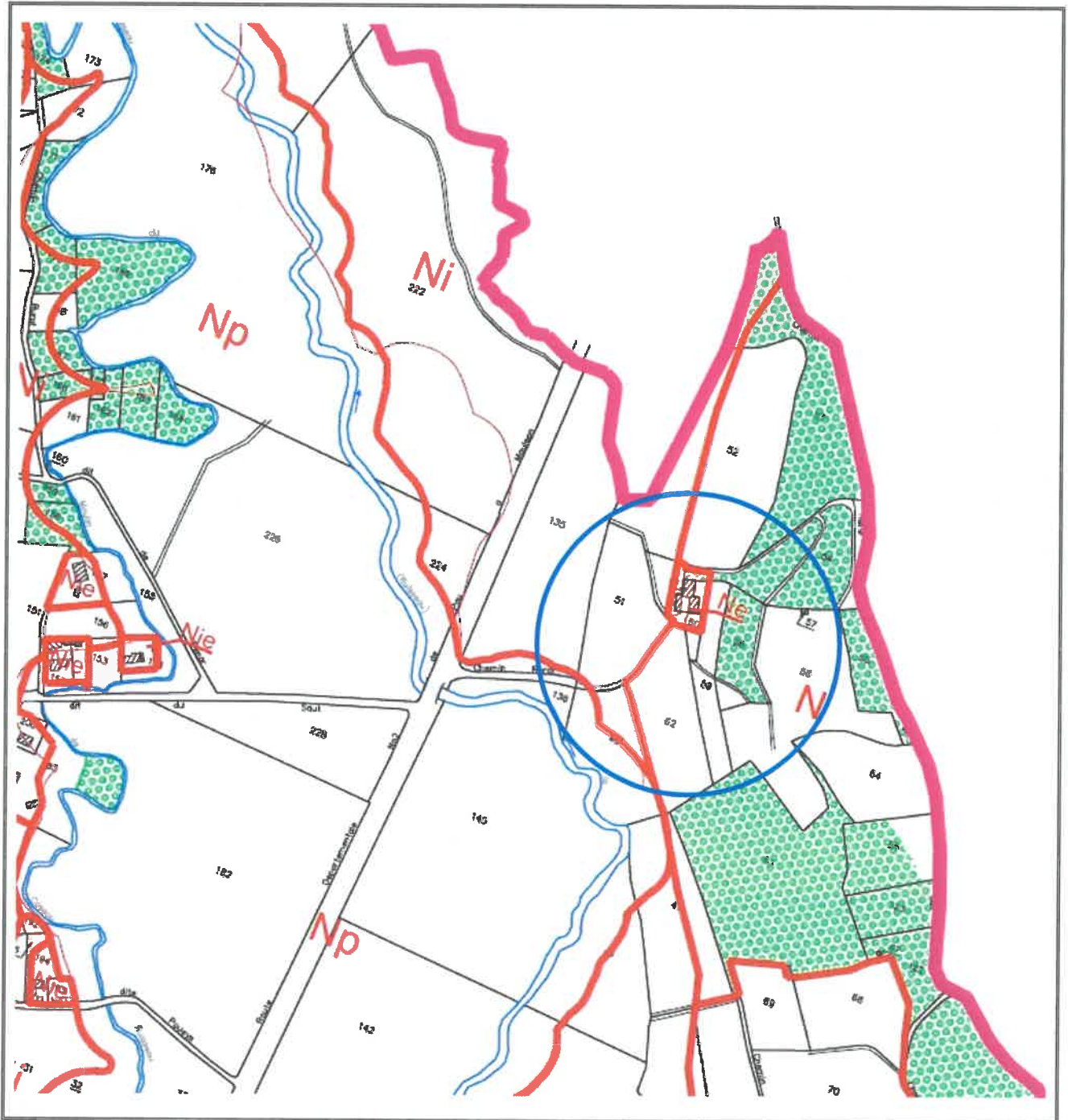




## 2.2. MODIFICATIONS APORTEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

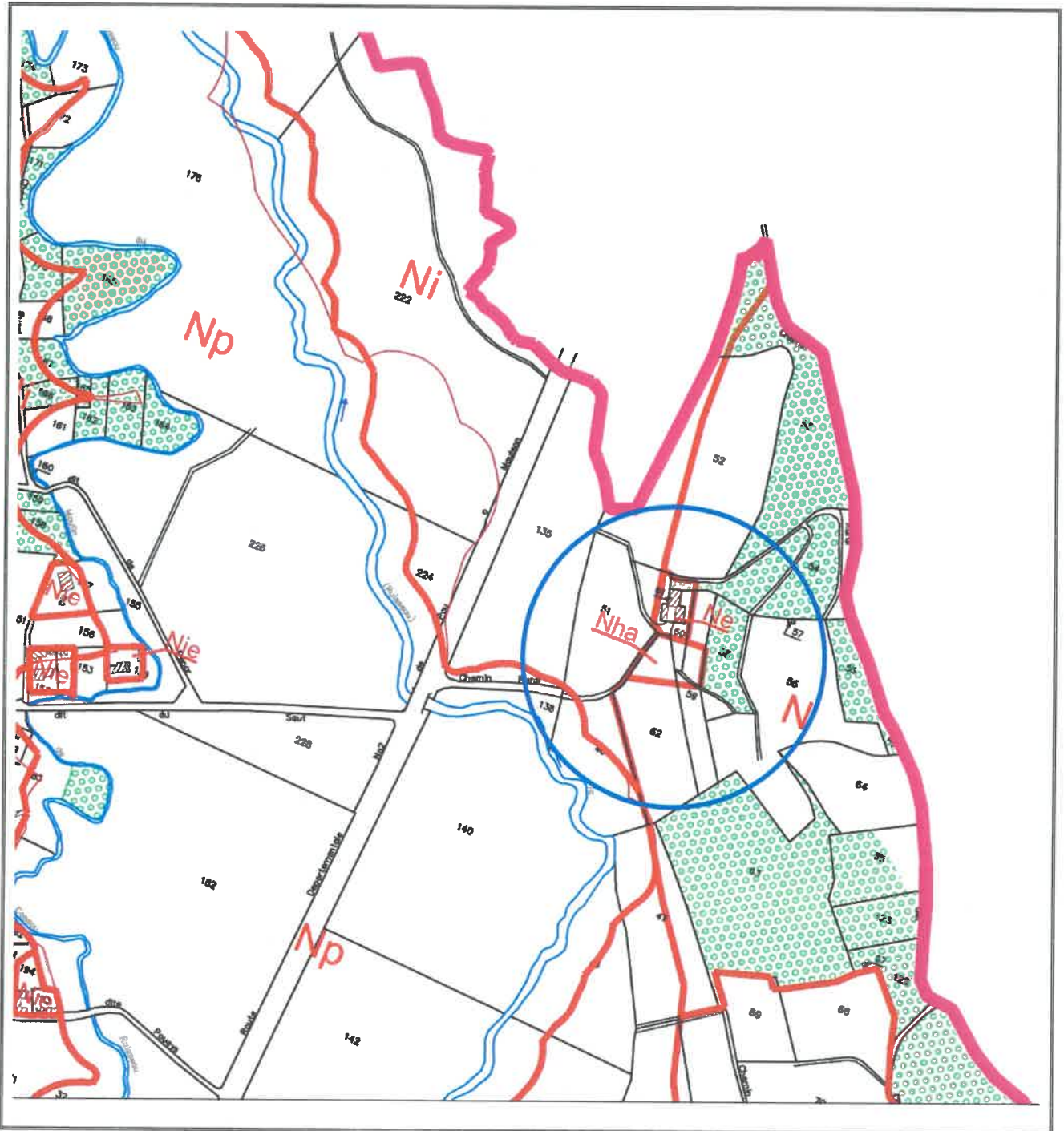
Document graphique de zonage jusqu'ici en vigueur :

(Extrait)



Document graphique de zonage tel qu'il est modifié :

(Extrait)



### 2.3. MODIFICATIONS APORTEES A L'ARTICLE N2 DU REGLEMENT

Voir modification au chapitre 1.2



### 3. MODIFICATION DE L'ARTICLE 5 DU REGLEMENT RELATIF A LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, SUR L'ENSEMBLE DES ZONES

#### 3.1. MODIFICATIONS APORTEES AUX PAGES 147,148, 153, 157 ET 161 DU RAPPORT DE PRESENTATION

Les indications inscrites en caractères gras italique et de couleur bleu sont ajoutées. Les indications barrées et de couleur rouge sont supprimées.

Page 147-148

(.....)

##### 3.1.3 Les caractéristiques des terrains

~~Dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif dans le secteur UBa et pour des raisons de salubrité publique, les terrains faisant l'objet d'un projet de construction ou d'aménagement doivent être suffisamment grands pour permettre la réalisation, en dehors de l'emprise de toute construction, d'un assainissement autonome répondant aux conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.~~

**Article 5 du règlement de zone privé de base légale à la suite de la loi ALUR**

(.....)

Page 153

(.....)

##### 3.2.4 LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~Aucune superficie minimale des terrains constructibles n'est fixée dans les zones AU, les conditions d'assainissement et l'absence d'urbanisation traditionnelle et de particularités paysagères conduisant à ne pas pouvoir en définir.~~

**Article 5 du règlement de zone privé de base légale à la suite de la loi ALUR**

(.....)

Page 157

(.....)

##### 3.3.3 LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les terrains faisant l'objet d'un projet de construction ou d'aménagement doivent être suffisamment grands pour permettre la réalisation, en dehors de l'emprise de toute construction, d'un assainissement autonome répondant aux conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique. S'agissant des secteurs Nh qu'il n'est pas prévu de desservir par le réseau d'assainissement collectif et où des constructions nouvelles sont autorisées, les possibilités de construire restent conditionnées à l'aptitude des sols à recevoir un dispositif d'assainissement non collectif.~~

~~Par ailleurs, dans les secteurs Nh, une superficie minimale de 2000 m<sup>2</sup> est requise dans le cas de divisions foncières pour les terrains destinés à être bâtis, afin de limiter la densité des constructions de ces quartiers situés dans un environnement essentiellement naturel, et où les paysages se caractérisent par une très faible densité de construction.~~

**Article 5 du règlement de zone privé de base légale à la suite de la loi ALUR**

(.....)

(.....)

**3.4.3 LES CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

~~Etant donné l'absence de réseau d'assainissement collectif dans les zones A, les terrains faisant l'objet d'un projet de construction ou d'aménagement doivent être suffisamment grands pour permettre la réalisation, en dehors de l'emprise de toute construction, d'un assainissement autonome répondant aux conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique. Par ailleurs, dans les secteurs Ah, une superficie minimale de 2000 m<sup>2</sup> est requise dans le cas de divisions foncières pour les terrains destinés à être bâtis, afin de limiter la densité des constructions de ces quartiers situés dans un environnement essentiellement naturel, et où les paysages se caractérisent par une très faible densité de construction.~~

**Article 5 du règlement de zone privé de base légale à la suite de la loi ALUR**

(.....)

**3.2. MODIFICATIONS APPORTEES AUX ARTICLES 5 DE L'ENSEMBLE DES ZONES DU REGLEMENT**

Les indications inscrites en caractères gras italique et de couleur bleu sont ajoutées. Les indications barrées et de couleur rouge sont supprimées.

**UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

~~Il n'est pas fixé de règle.~~ **Sans objet**

**UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

~~Dans le secteur UBa, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, un terrain ne peut recevoir de constructions ou d'installations susceptibles d'être à l'origine d'effluents que s'il dispose, en dehors de l'emprise de ces constructions ou installations, de la superficie nécessaire à la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome adapté au milieu et à la quantité des effluents et répondant aux conditions réglementaires de la salubrité publique.~~

**Sans objet**

**UP 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

~~Il n'est pas fixé de règle.~~ **Sans objet**

**UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

~~Il n'est pas fixé de règle.~~ **Sans objet**

#### 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Il n'est pas fixé de règle.~~ **Sans objet**

#### 1AUy 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Il n'est pas fixé de règle.~~ **Sans objet**

#### 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~Il n'est pas fixé de règle.~~ **Sans objet**

#### A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un terrain ne peut recevoir de constructions ou d'installations susceptibles d'être à l'origine d'effluents que s'il dispose, en dehors de l'emprise de ces constructions ou installations, de la superficie nécessaire à la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome adapté au milieu et à la quantité des effluents et répondant aux conditions réglementaires de la salubrité publique.~~

~~• Dans les secteurs Ah :~~

~~En cas de divisions foncières, les terrains sont constructibles s'ils ont une superficie d'au moins 2000 m<sup>2</sup>.~~  
**Sans objet**

#### Ai 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

~~En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un terrain ne peut recevoir de constructions ou d'installations susceptibles d'être à l'origine d'effluents que s'il dispose, en dehors de l'emprise de ces constructions ou installations, de la superficie nécessaire à la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome adapté au milieu et à la quantité des effluents et répondant aux conditions réglementaires de la salubrité publique.~~

**Sans objet**

#### **N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

~~En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un terrain ne peut recevoir de constructions ou d'installations susceptibles d'être à l'origine d'effluents que s'il dispose, en dehors de l'emprise de ces constructions ou installations, de la superficie nécessaire à la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome adapté au milieu et à la quantité des effluents et répondant aux conditions réglementaires de la salubrité publique.~~

~~\*— Dans les secteurs Nh :~~

~~En cas de divisions foncières, les terrains sont constructibles s'ils ont une superficie d'au moins 2000 m<sup>2</sup>, y compris pour les parties détachées qui seraient déjà bâties.~~

~~Sans objet~~

#### **Ni 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

~~En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un terrain ne peut recevoir de constructions ou d'installations susceptibles d'être à l'origine d'effluents que s'il dispose, en dehors de l'emprise de ces constructions ou installations, de la superficie nécessaire à la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome adapté au milieu et à la quantité des effluents et répondant aux conditions réglementaires de la salubrité publique.~~

~~\*— Dans les secteurs Nih :~~

~~En cas de divisions foncières, les terrains sont constructibles s'ils ont une superficie d'au moins 2000 m<sup>2</sup>.~~

~~Sans objet~~

#### **NP 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

~~En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un terrain ne peut recevoir de constructions ou d'installations susceptibles d'être à l'origine d'effluents que s'il dispose, en dehors de l'emprise de ces constructions ou installations, de la superficie nécessaire à la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome adapté au milieu et à la quantité des effluents et répondant aux conditions réglementaires de la salubrité publique.~~

~~Sans objet~~

## 4. MODIFICATION DE L'ARTICLE 14 RELATIF AUX POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS, SUR L'ENSEMBLE DES ZONES

### 4.1. MODIFICATIONS APPORTEES AUX PAGES 150, 154, 158 ET 162 DU RAPPORT DE PRESENTATION

Les indications inscrites en caractères gras italique et de couleur bleu sont ajoutées. Les indications barrées et de couleur rouge sont supprimées.

Page 150

(.....)

#### 3.1.7 Les limites de densité des constructions

Les règles d'implantation, de hauteur et de gabarit définissent l'enveloppe constructible sur chaque terrain. Elles ont pour effet une limitation de la densité des constructions en fonction de la configuration des unités foncières et des caractéristiques rencontrées dans les différents quartiers de l'agglomération. Dans la zone UP, l'emprise au sol est ainsi délimitée sur les documents graphiques pour les raisons de protection des paysages déjà évoquées. Par ailleurs,  ~~dans la zone UB, la densité des constructions est limitée par un~~ **le** coefficient d'occupation du sol **est privé de base légale à la suite de la loi ALUR de 50 % afin de préserver le paysage ouvert des quartiers concernés, marqué par la végétation des nombreux jardins.**

(.....)

Page 154

(.....)

#### 3.2.8 LES LIMITES DE DENSITE DES CONSTRUCTIONS

~~Afin de préserver une unité paysagère entre les quartiers existants classés en zone UB et les quartiers neufs classés en zone 1AU, la densité des constructions y est limitée par un~~ **Le** coefficient d'emprise au sol **est privé de base légale à la suite de la loi ALUR de 50 %.**

(.....)

Page 158

(.....)

#### 3.3.7 LES LIMITES DE DENSITE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est  ~~pas~~ **fixé de une** règle limitant la densité des constructions sur les terrains situés en zone N,  ~~hormis~~ **et** dans les secteurs Nh et Ne où l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments destinés à l'habitation, y compris les bâtiments annexes, ne peut dépasser 250 m<sup>2</sup> par terrain, en vue de limiter la densité du cadre bâti dans ces secteurs qui n'ont pas vocation à devenir des zones urbaines denses.  
**Le coefficient d'occupation des sols est privé de base légale à la suite de la loi ALUR**

Page 162

(.....)

#### 3.4.6 LES LIMITES DE DENSITE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est  ~~pas~~ **fixé de une** règle limitant la densité des constructions sur les terrains situés en zone A,  ~~hormis~~ **et** dans les secteurs Ah et Ae où,  ~~tout comme dans les secteurs Nh et Ne, l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments destinés à l'habitation, y compris les bâtiments annexes, ne peut dépasser 20 % de la superficie du terrain~~ **l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments destinés à l'habitation, y compris les bâtiments annexes, ne peut dépasser 250 m<sup>2</sup> par terrain**, en vue de limiter la densité du cadre bâti dans ces secteurs qui n'ont pas vocation à devenir des zones urbaines denses.  
**Le coefficient d'occupation des sols est privé de base légale à la suite de la loi ALUR**

## 4.2. MODIFICATIONS APORTEES AUX ARTICLES 14 DE L'ENSEMBLE DES ZONES DU REGLEMENT

Les indications inscrites en caractères gras italique et de couleur bleu sont ajoutées. Les indications barrées et de couleur rouge sont supprimées.

### UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

~~Il n'est pas fixé de règle.~~ **Sans objet**

### UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

~~Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5. Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du C.O.S. ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.~~  
**Sans objet**

### UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

~~Il n'est pas fixé de règle.~~ **Sans objet**

### UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

~~Il n'est pas fixé de règle.~~ **Sans objet**

### 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

~~Il n'est pas fixé de règle.~~ **Sans objet**

### 1AUy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

~~Il n'est pas fixé de règle.~~ **Sans objet**

### 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

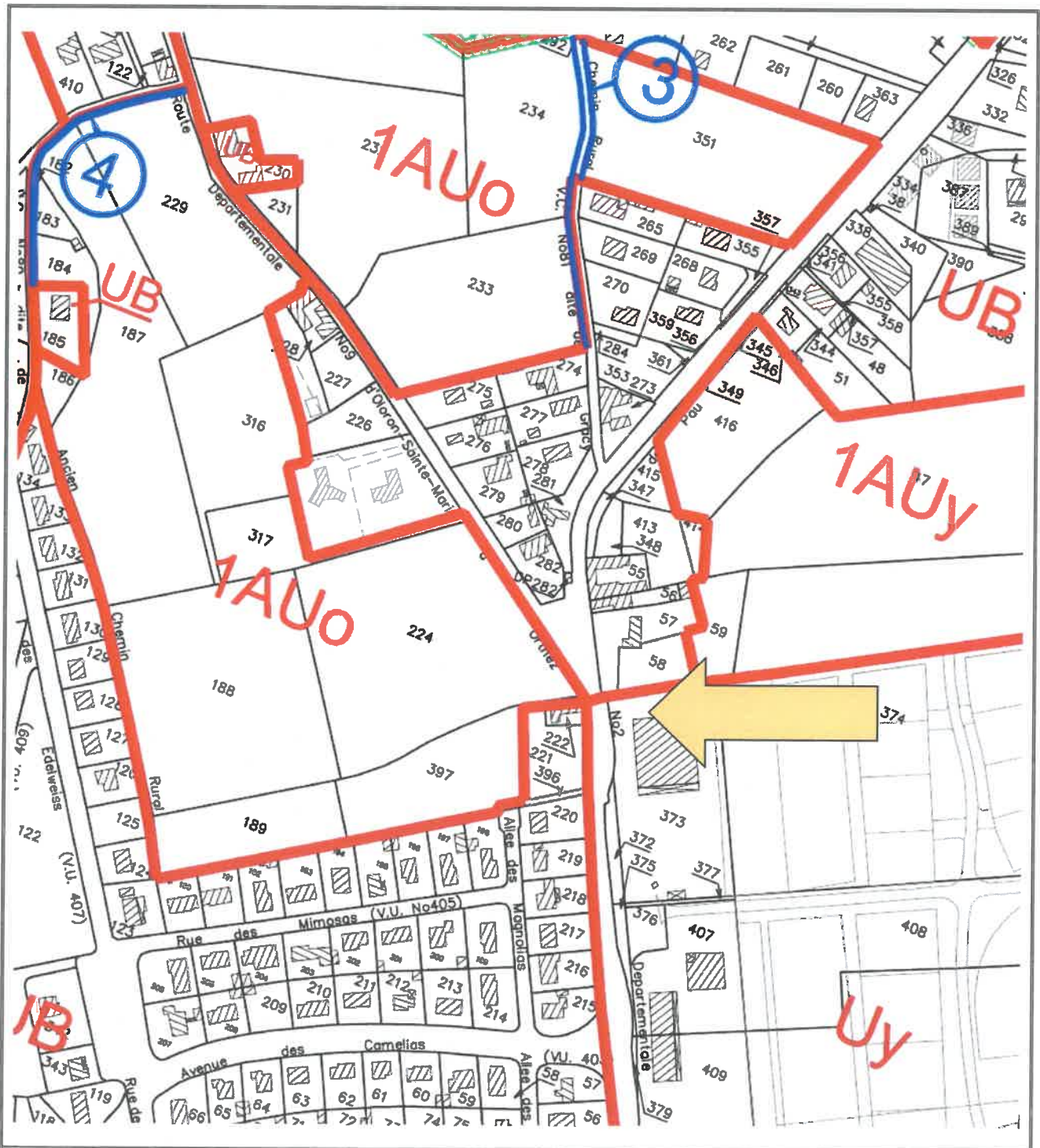
~~Il n'est pas fixé de règle.~~ **Sans objet**

### A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

~~Il n'est pas fixé de règle.~~ **Sans objet**

Document graphique de zonage tel qu'il est modifié :

(Extrait)



## **6. RECTIFICATIONS APORTEES AUX AUTRES DOCUMENTS DU PLU**

---

Aucune rectification n'est apportée aux autres documents du PLU.