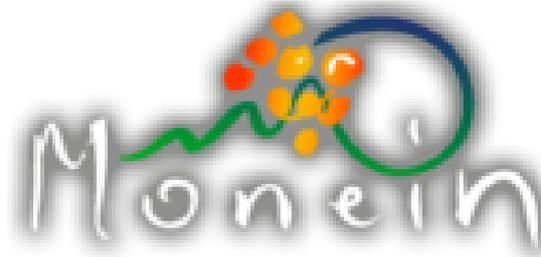


Commune de

**MONEIN**



---

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## Modification n°2

---

### B – Pièces modifiées

---

Vu pour saisine de l'autorité environnementale pour examen au cas par cas au titre des articles R.104-28 et suivants du code de l'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)

## SOMMAIRE

1. Modifications relatives aux extensions des habitations et leurs annexes en zones « A », « Ai », « N » et « Ni » .....	2
2. Création d'un secteur « NL » et Modification de L'article N2 pour les secteurs « NL » .....	11
3. Création d'un secteur Nha : modification de l'article N2 et du document graphique .....	20
4. Création de secteurs Ae et Ne supplémentaires qui permettent le changement de destination des constructions .....	28
5. Modification de l'article 5 du règlement relatif à la superficie minimale des terrains constructibles, sur l'ensemble des zones .....	43
6. Modification de l'article 14 relatif aux possibilités maximales d'occupation des sols, sur l'ensemble des zones .....	47
7. Modification de l'article 1AU2 relatif aux occupations ou utilisation du sol soumises à conditions particulières .....	50
8. Rectifications apportées aux autres documents du PLU .....	51

# 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~~ de construction ~~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~~ *40,0* 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, *campings...*). Ils couvrent environ ~~13~~ *16,6* 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 limité, 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~~ **34,0** 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 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***

## 1.2. MODIFICATIONS APPORTEES A L'ARTICLE 3 DES DISPOSITIONS GENERALES ET AUX ARTICLES A2, A10, A12, A110, N2, N10, NI2 ET N110 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:**

- *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 à moins de 35 mètres de la dite habitation.*

▪ **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 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 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 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 à moins de 35 mètres de la dite habitation.*

**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 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 constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elle est justifiée par des considérations techniques.

**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 :**

- *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 à moins de 35 mètres de la dite habitation.*

▪ **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 terrains de camping ou de caravanage, les habitations légères de loisir ;*
- 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.

Page 55

## **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 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 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 à moins de 35 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.

## 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 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.

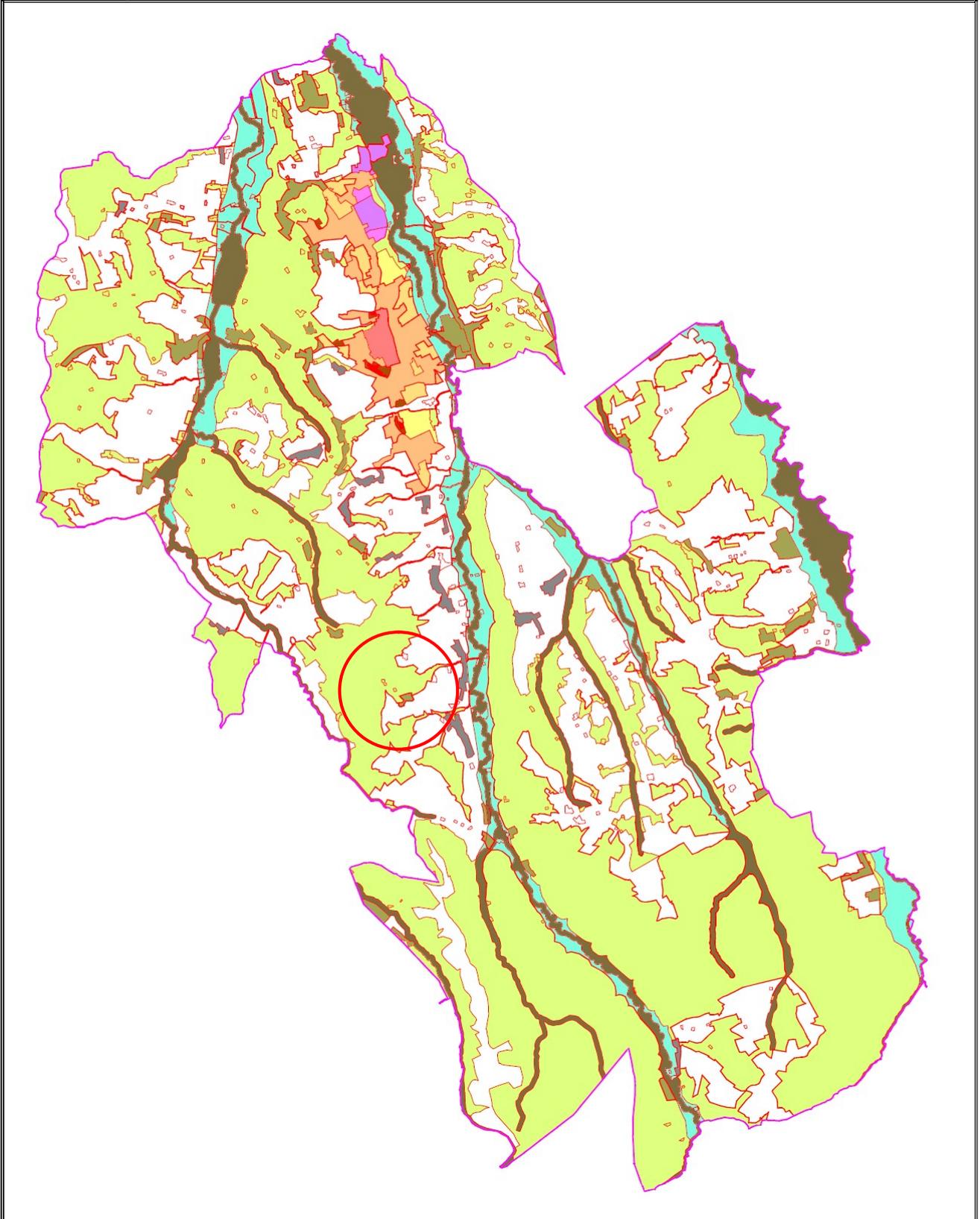
*La hauteur maximale des annexes à l'habitation, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faitage et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 6 mètres.*

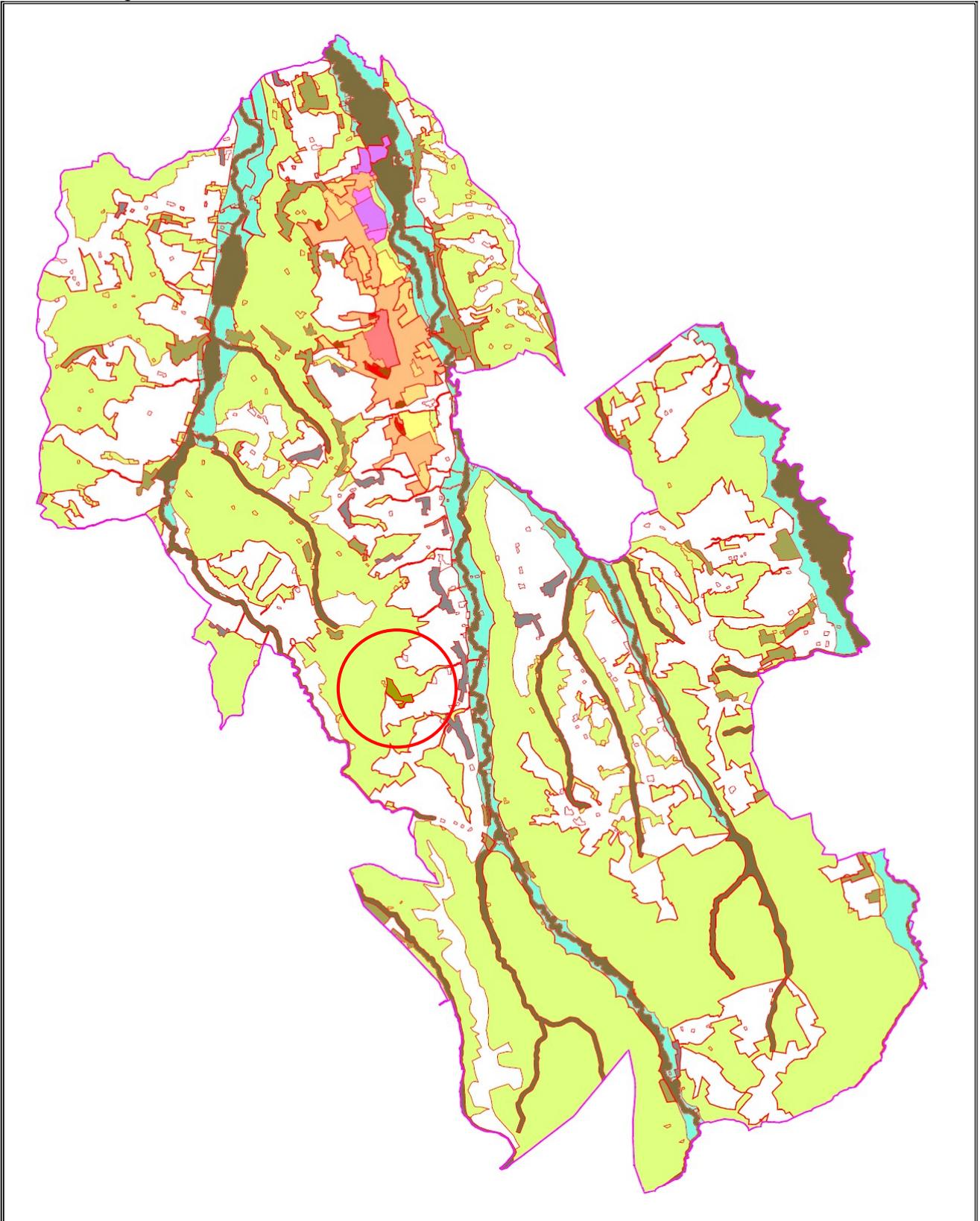
Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elle est justifiée par des considérations techniques.

## 2. CREATION D'UN SECTEUR « NL » ET MODIFICATION DE L'ARTICLE N2 POUR LES SECTEURS « NL »

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

Page 130 : AVANT



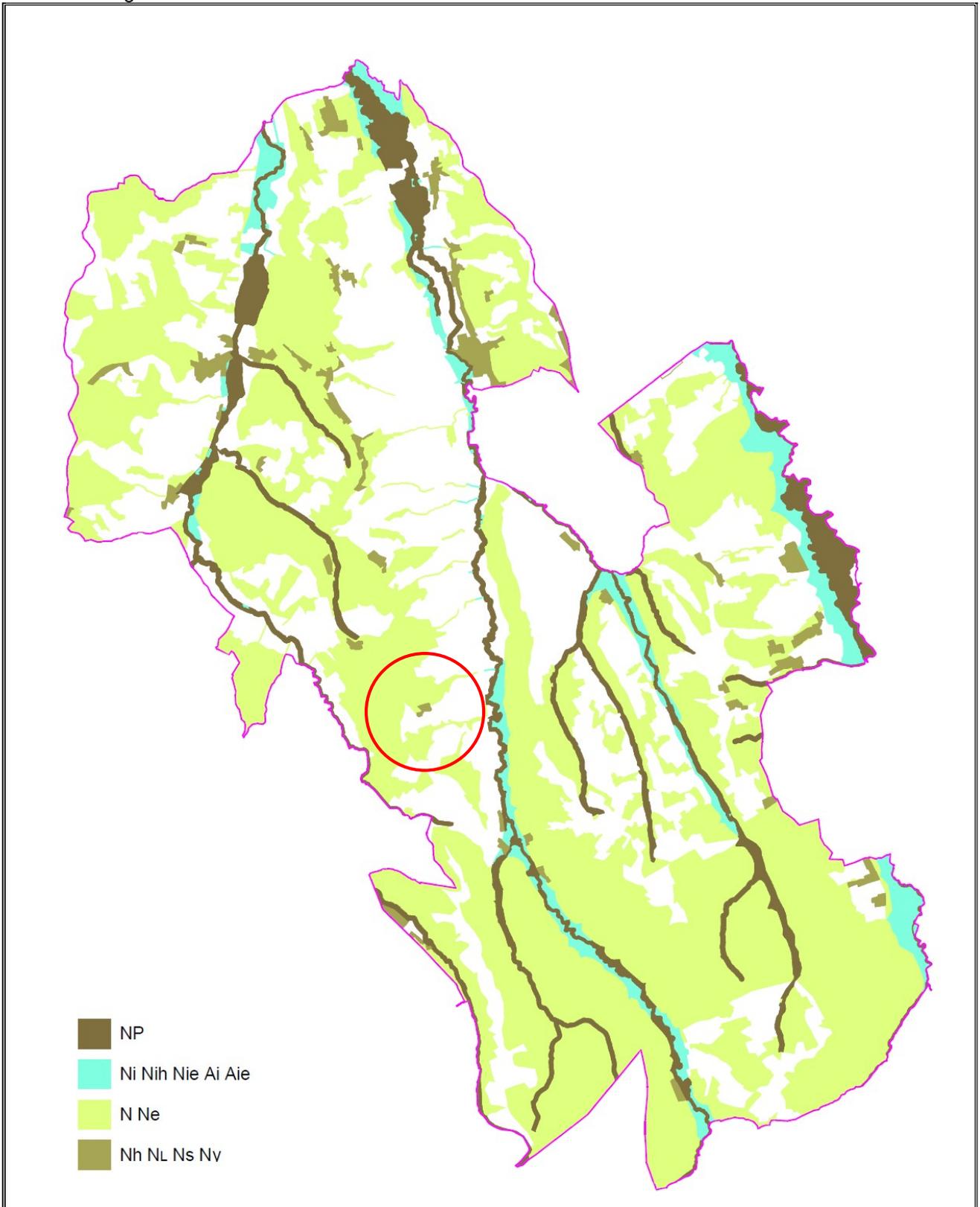


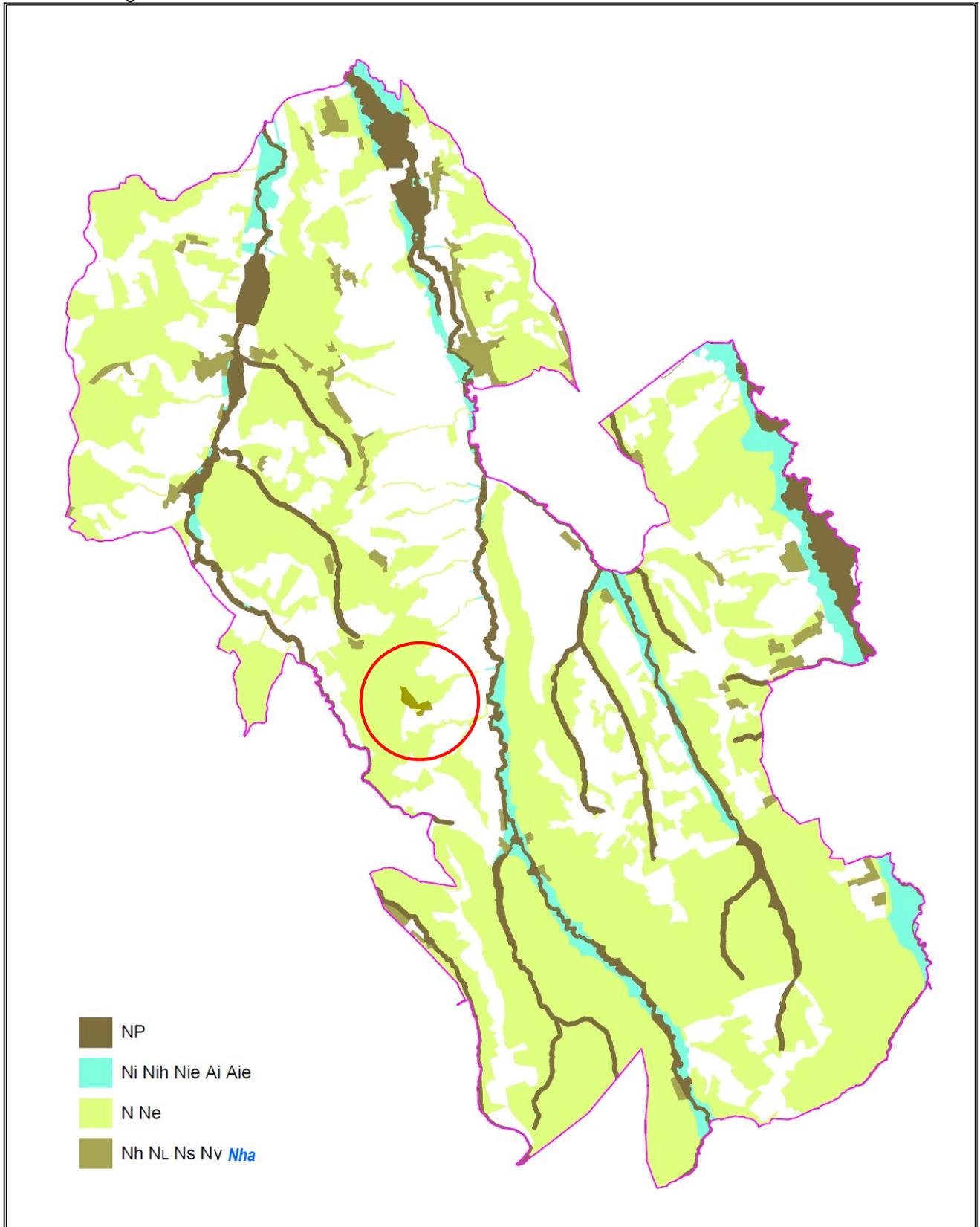
Les indications inscrites en caractères gras italique et de couleur bleu sont ajoutées. Les indications barrées et de couleur rouge sont supprimées.

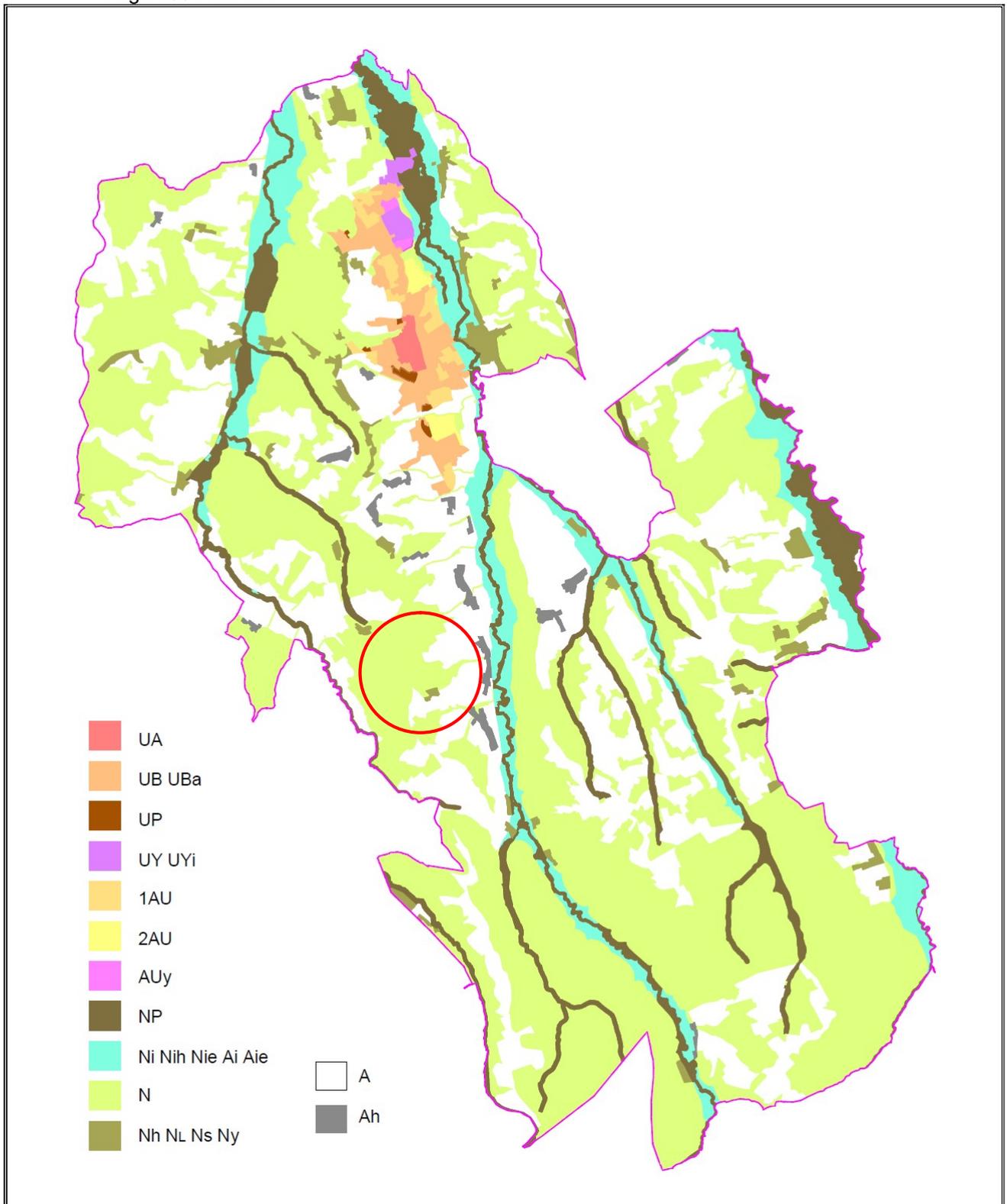
### 1.1 La superficie des différentes zones du présent PLU

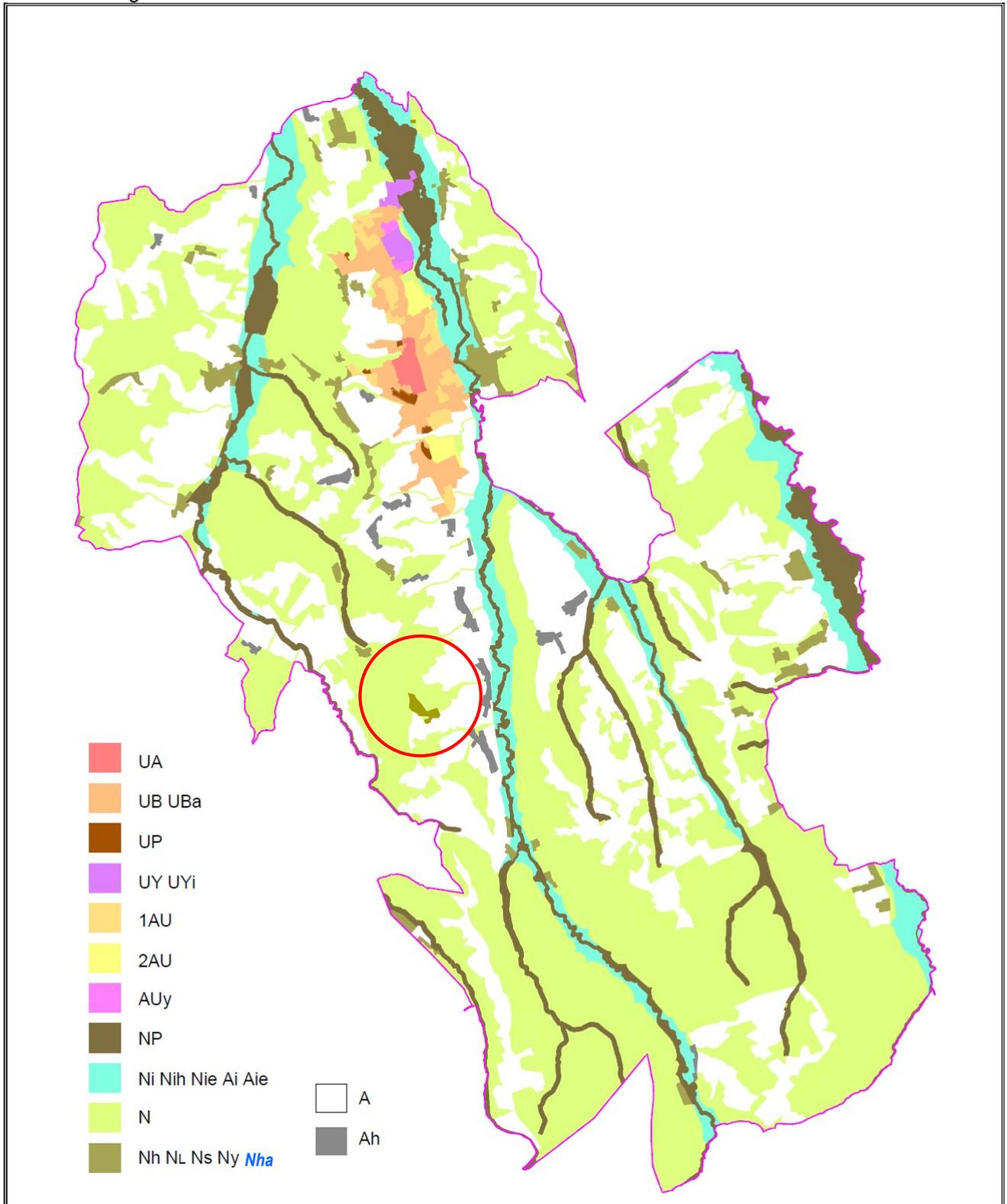
zones	secteurs	Zone hors secteurs	superficies	Pourcentage par rapport à la commune	
<b>UA</b>			18,05	0,22 %	
<b>UB</b>	UBa		28,43		2,2 %
	UBi		0,31		
		UB hors secteurs	122,92		
			<b>151,66</b>	1,87 %	
<b>UP</b>			7,49	0,09 %	
<b>1AU</b>	1AUo		25,71		0,8 %
		1AU hors secteurs	21,26		
			<b>46,97</b>	0,58 %	
<b>2AU</b>			21,3	0,26 %	
<b>UY</b>	UYi		5,57		0,4 %
		UY hors secteurs	16,41		
			<b>21,98</b>	0,27 %	
<b>1AUy</b>			<b>6,15</b>	0,07 %	
<b>A</b>	Ae		<del>32,72</del> <b>33,99</b>		34,5 %
	Ah		53,87	0,66 %	
		A hors secteurs	<del>2488,85</del> <b>2487,58</b>		
			<b>2575,44</b>	31,84 %	
<b>Ai</b>	Aie		2,78		2,66 %
		Ai hors secteurs	212,13		
			<b>214,91</b>		
<b>N</b>	Ne		<del>39,63</del> <b>40,03</b>		62,1 %
	Nh		<del>160,1</del> <b>159,78</b>		
	<del>Nho</del>		<del>0,20</del>	<del>2,28 %</del>	
	NL		<del>12,98</del> <b>16,56</b>	<del>2,33 %</del>	
	Ny		11,51		
	Ns		5,85		
	NP		596,57	7,38 %	
	N hors secteurs	<del>3906,45</del> <b>3902,59</b>			
			<b>4733,09</b>	58,60 %	
<b>Ni</b>	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





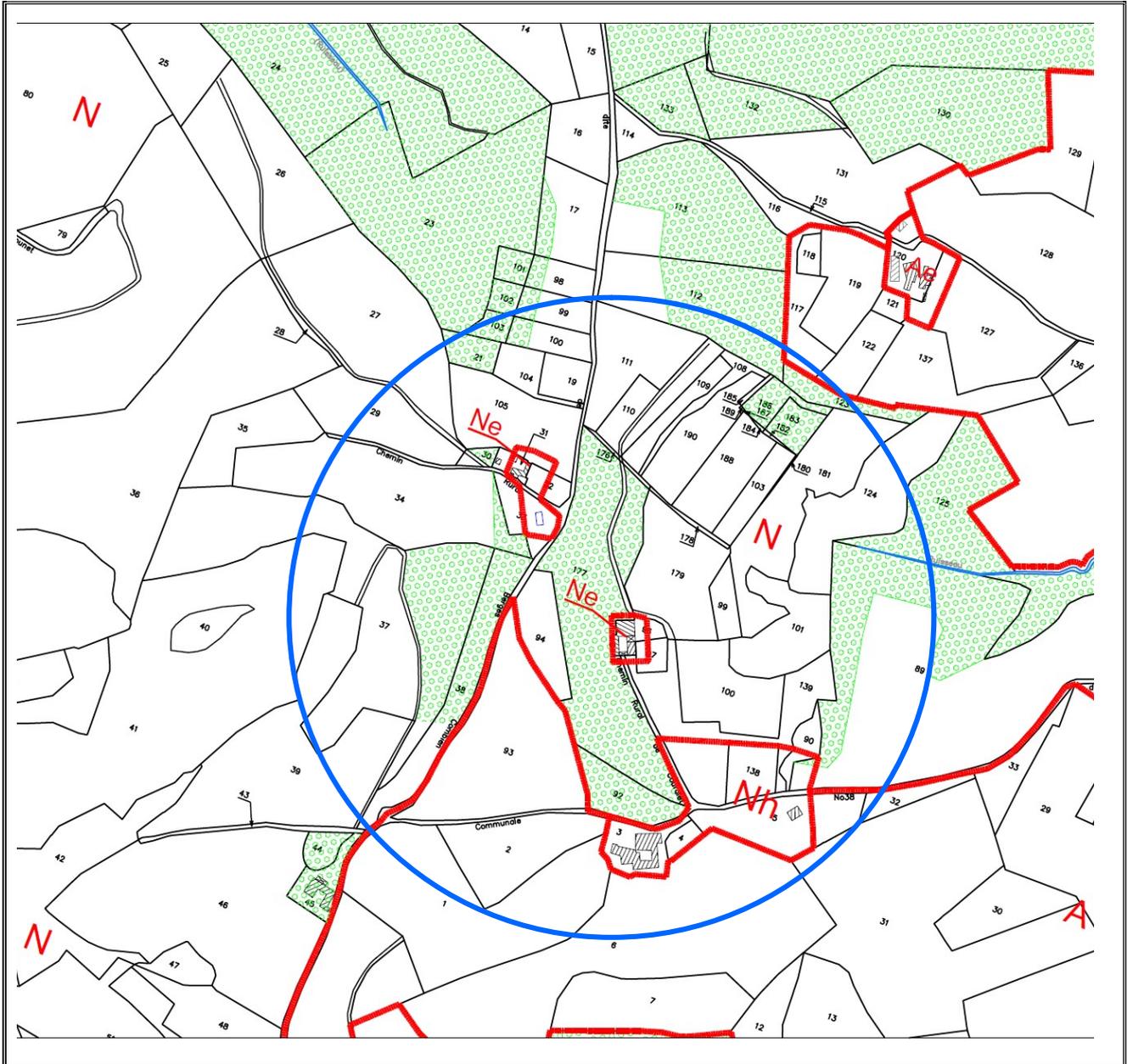




## 2.2. MODIFICATIONS APORTEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

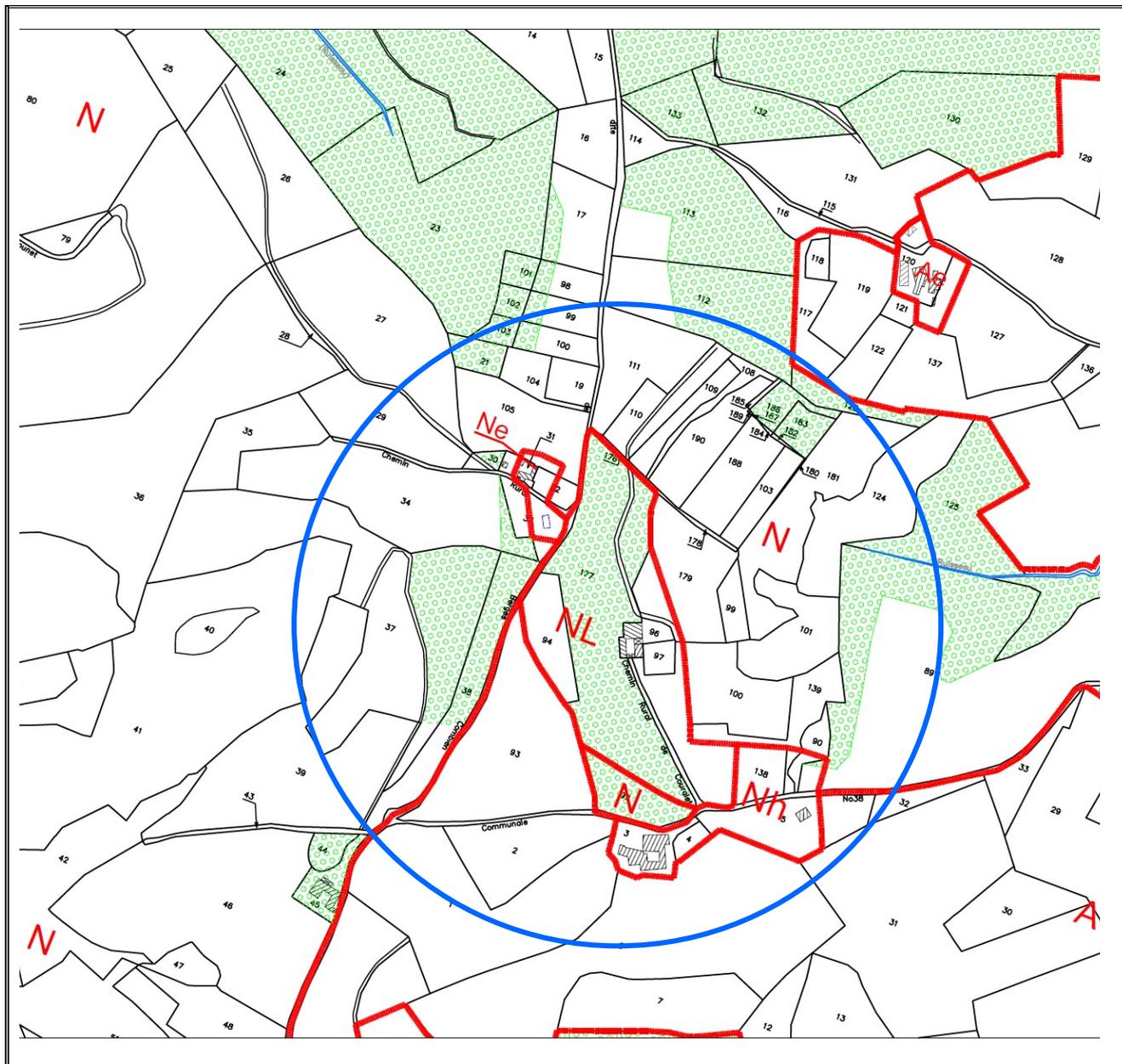
Document graphique de zonage jusqu'ici en vigueur :

(Extrait)



Document graphique de zonage tel qu'il est modifié :

(Extrait)



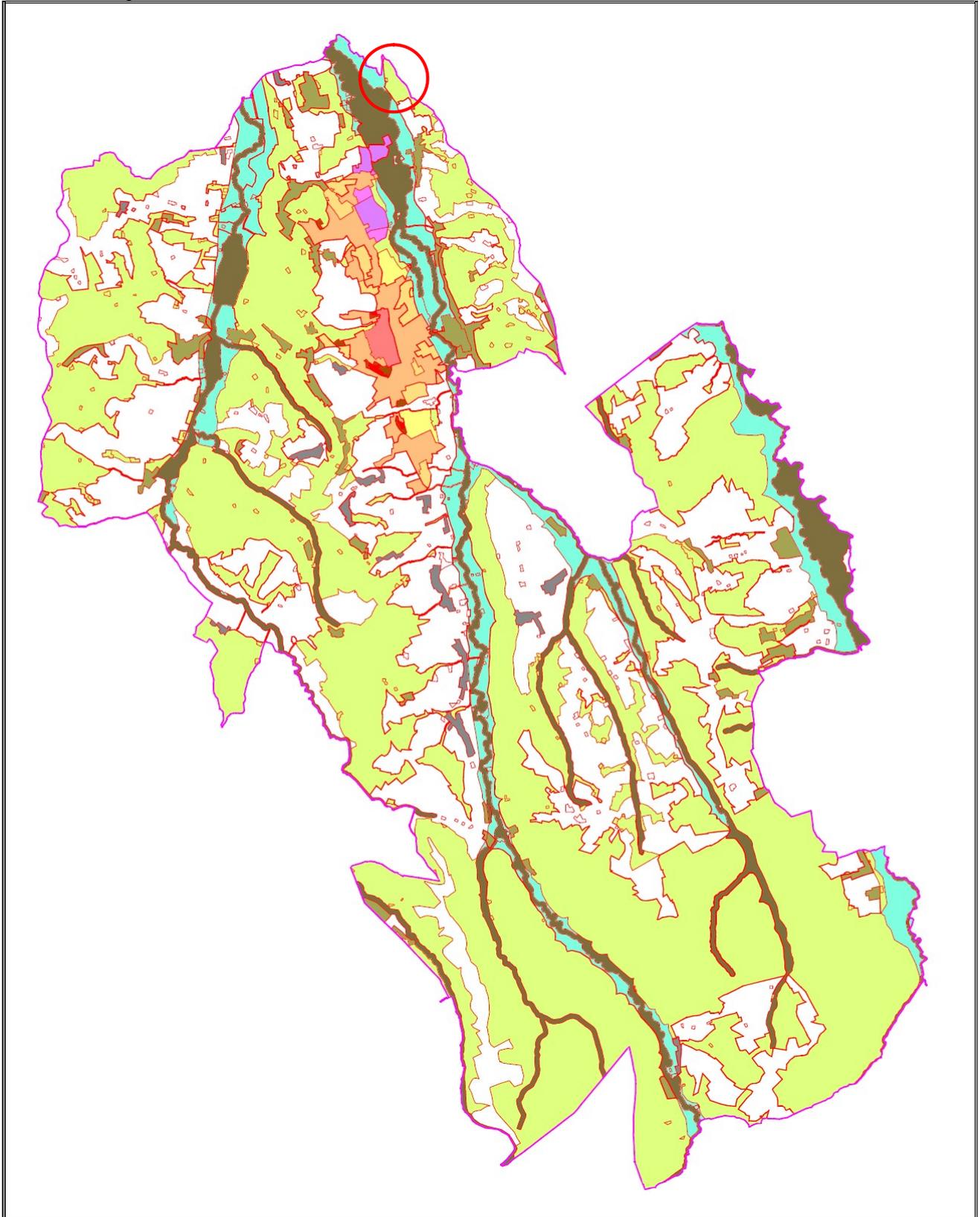
### 2.3. MODIFICATIONS APORTEES A L'ARTICLE N2 DU REGLEMENT

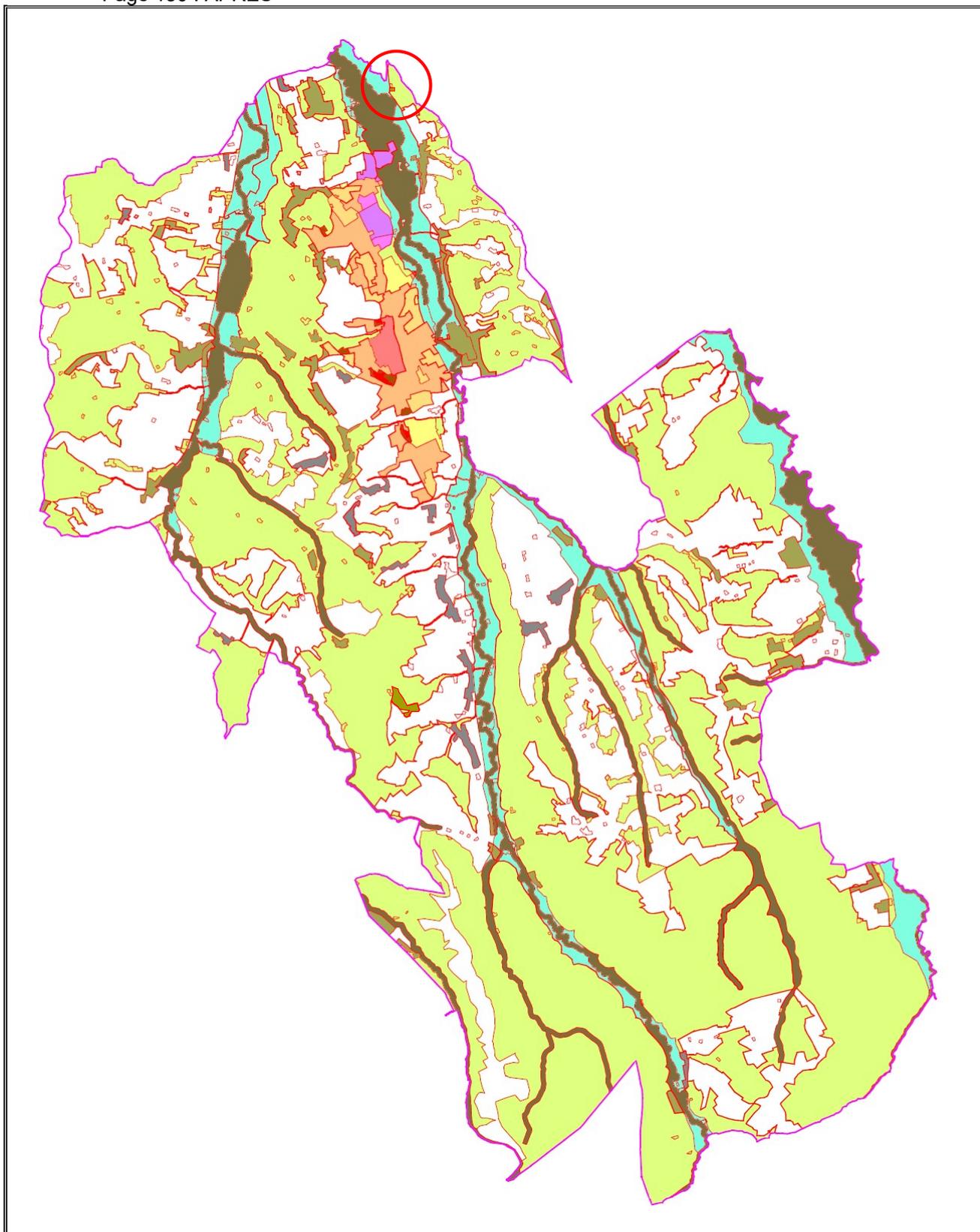
Voir modification au chapitre 1.2

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

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

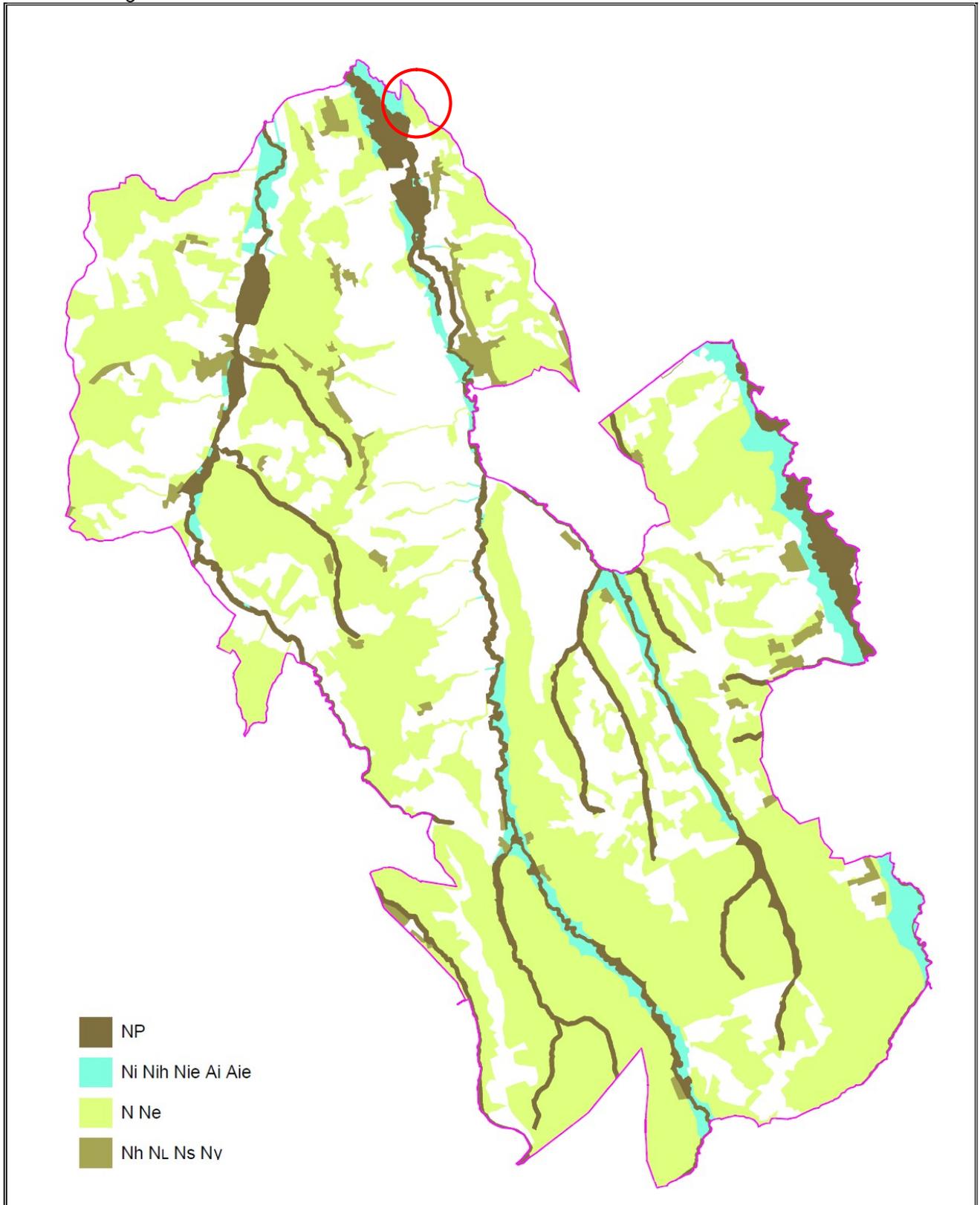
Page 130 : AVANT

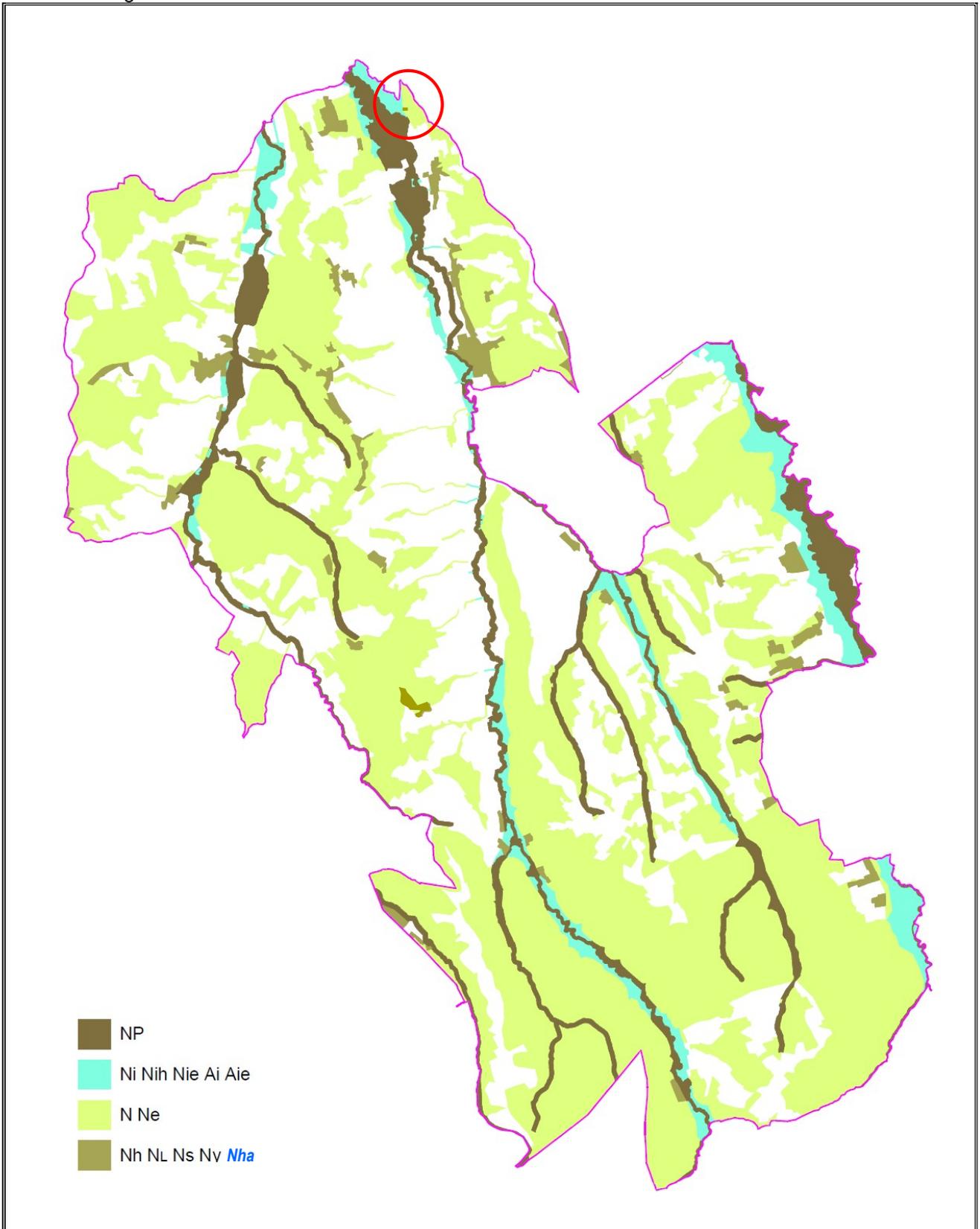


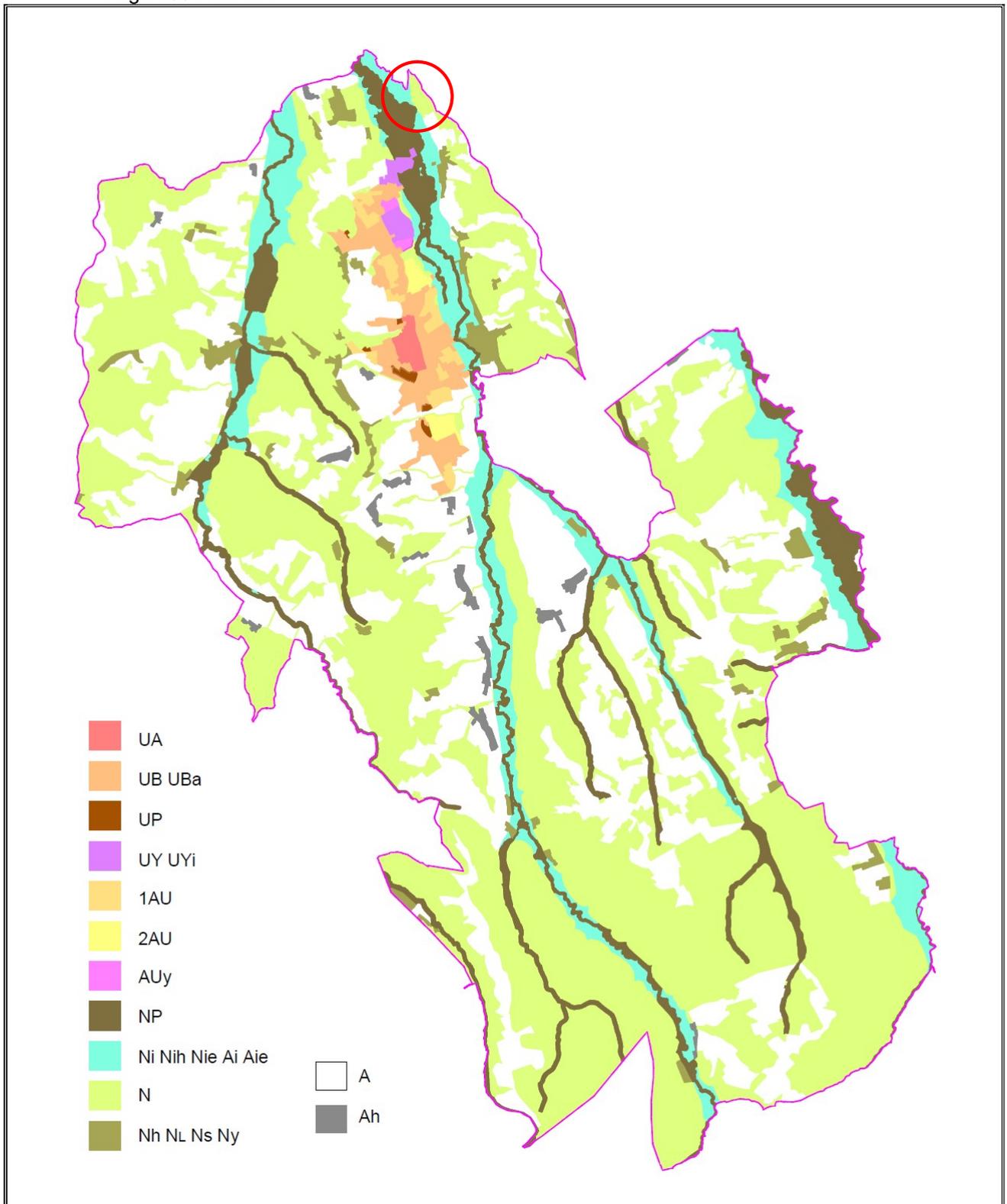


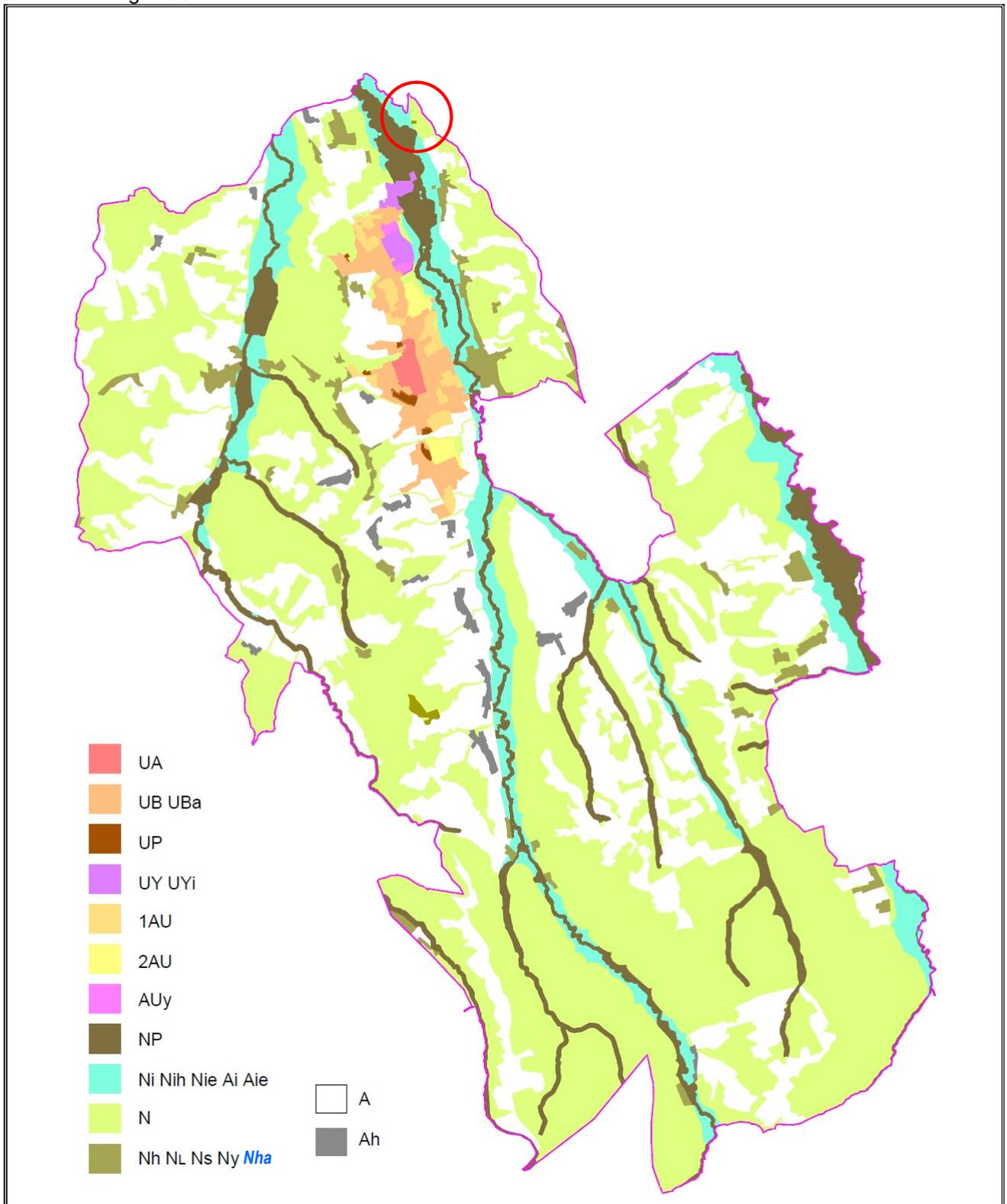
Modification de la page 131 : voir au chapitre 2.1

Modification de la page 155 : voir au chapitre 1.1





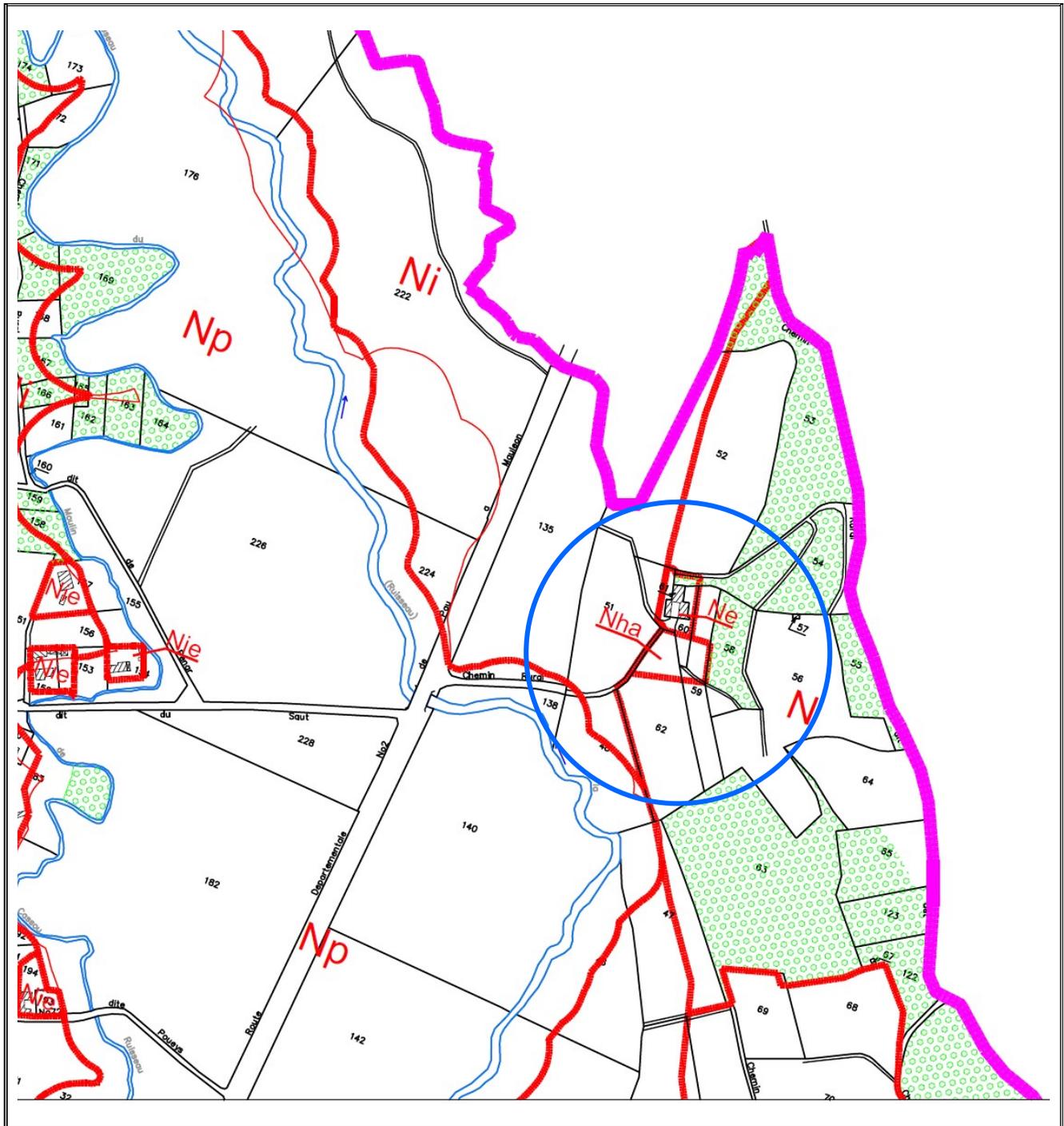






Document graphique de zonage tel qu'il est modifié :

(Extrait)



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

Voir modification au chapitre 1.2

## **4. CREATION DE SECTEURS AE ET NE SUPPLEMENTAIRES QUI PERMETTENT LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

---

### **4.1. MODIFICATIONS APORTEES AUX PAGES 131, 155 ET 159 DU RAPPORT DE PRESENTATION**

---

Modification de la page 131 : voir au chapitre 2.1

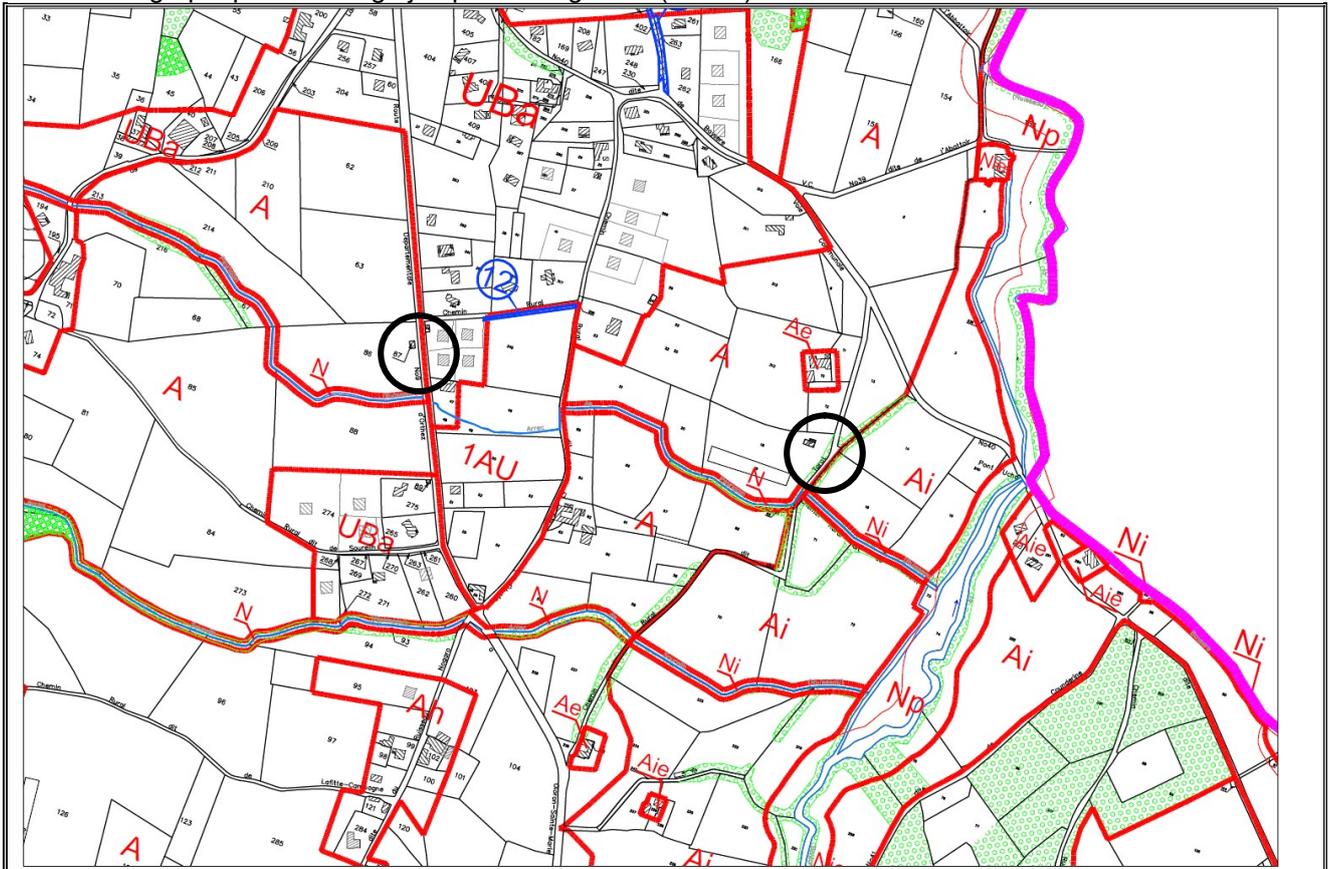
Modification de la page 155 : voir au chapitre 1.1

Modification de la page 159 : voir au chapitre 1.1

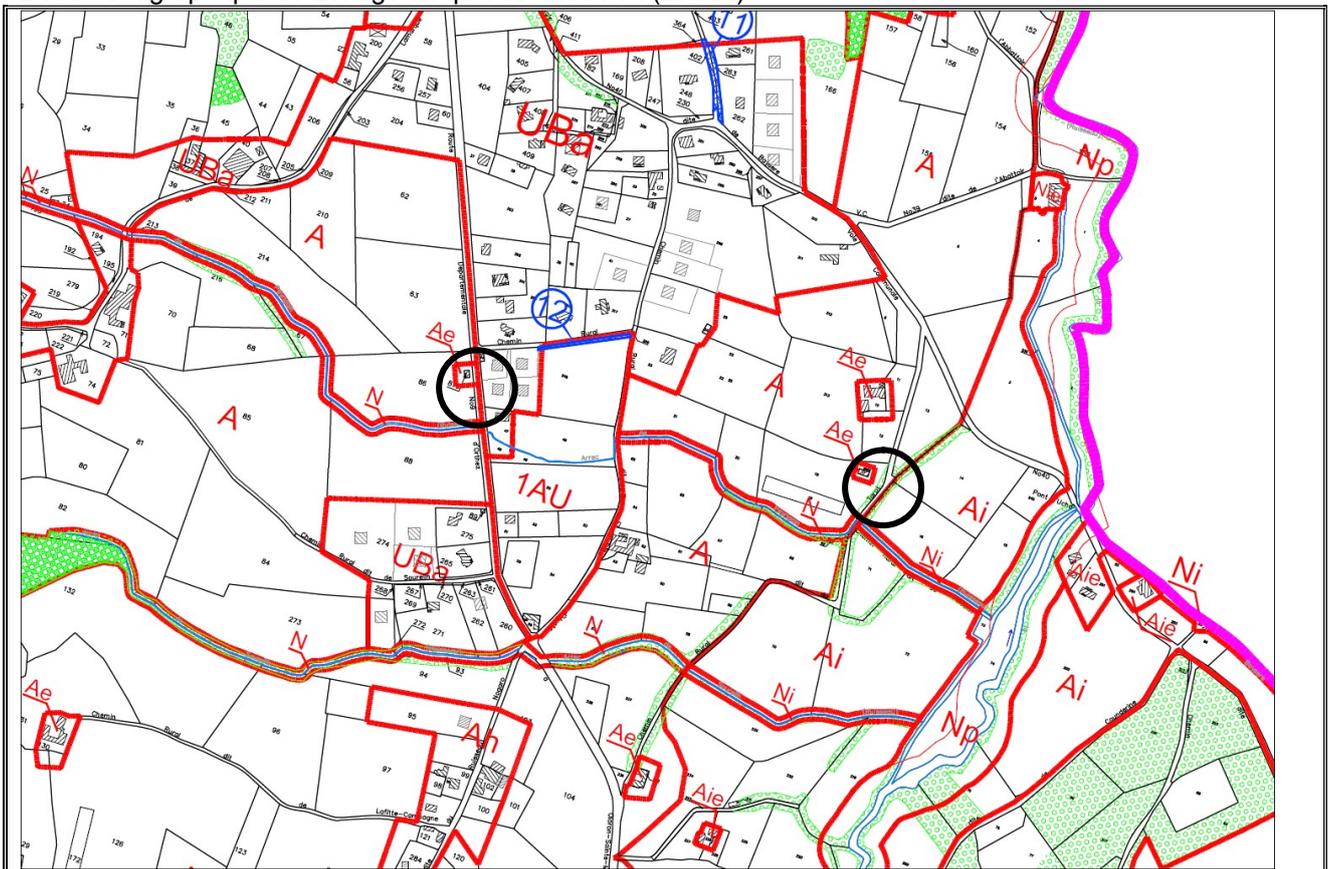
## 4.2. MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

### Constructions sur les parcelles AO 87, AP 17

Document graphique de zonage jusqu'ici en vigueur : (Extrait)

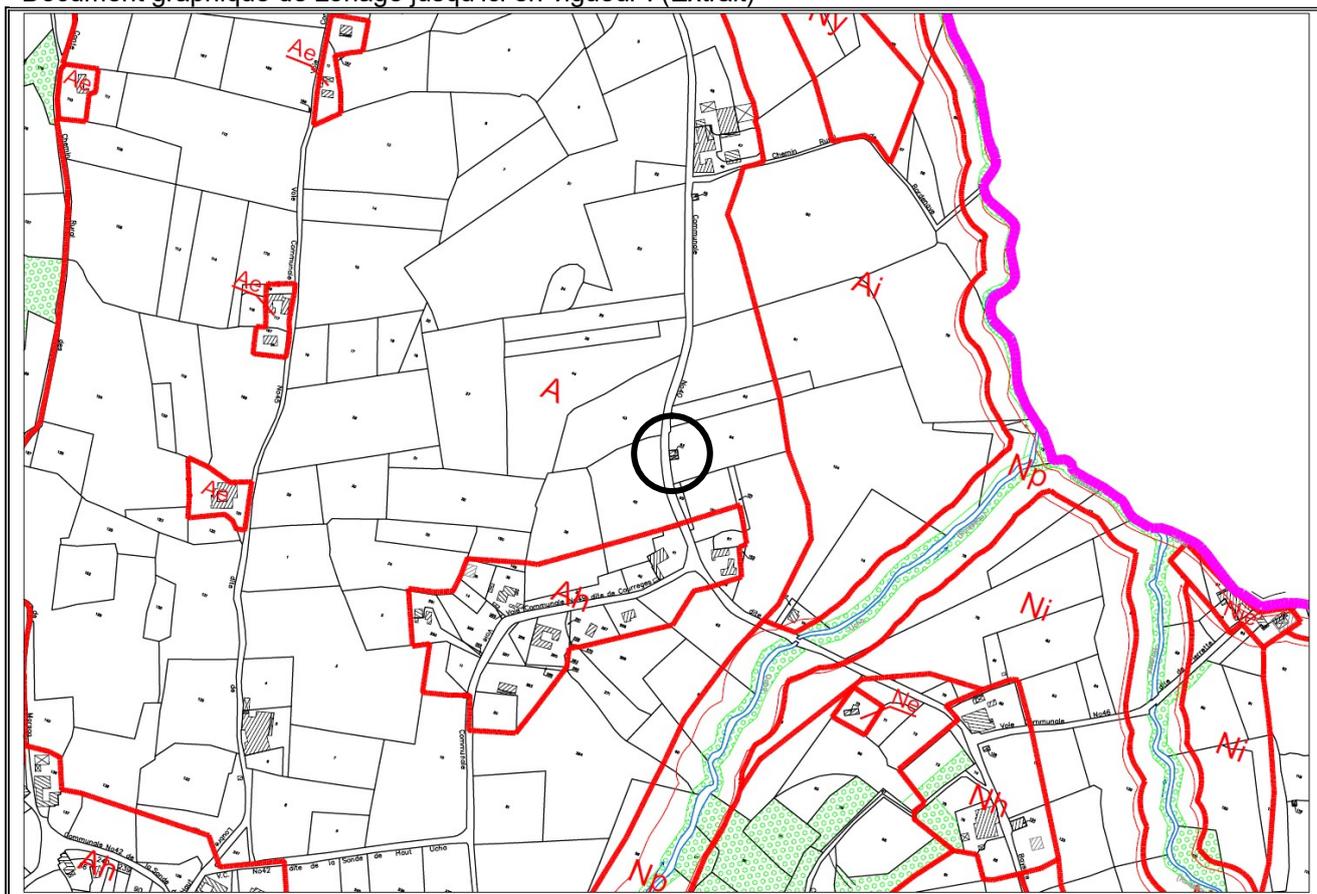


Document graphique de zonage tel qu'il est modifié : (Extrait)

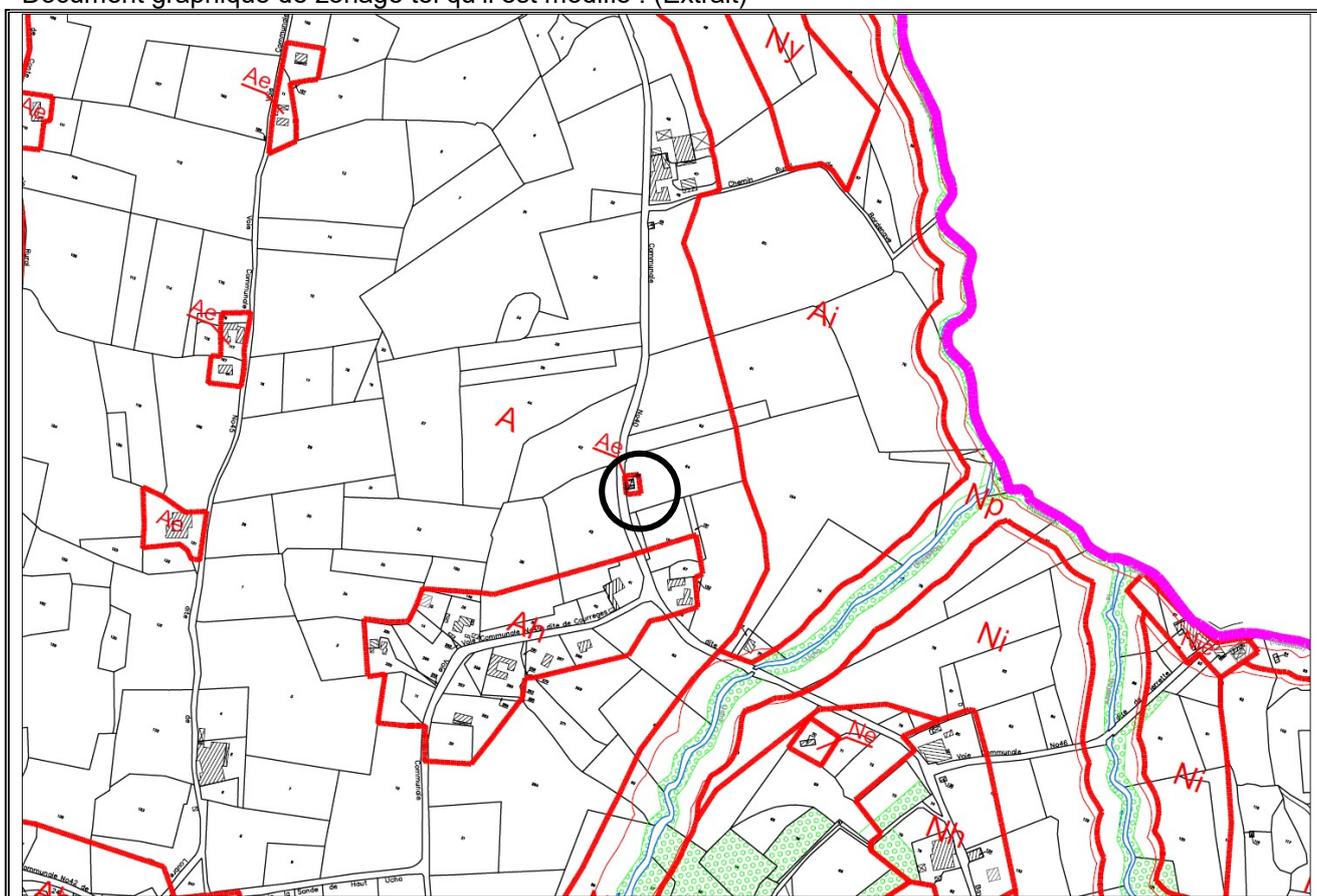


### Constructions sur la parcelle AS 63

Document graphique de zonage jusqu'ici en vigueur : (Extrait)

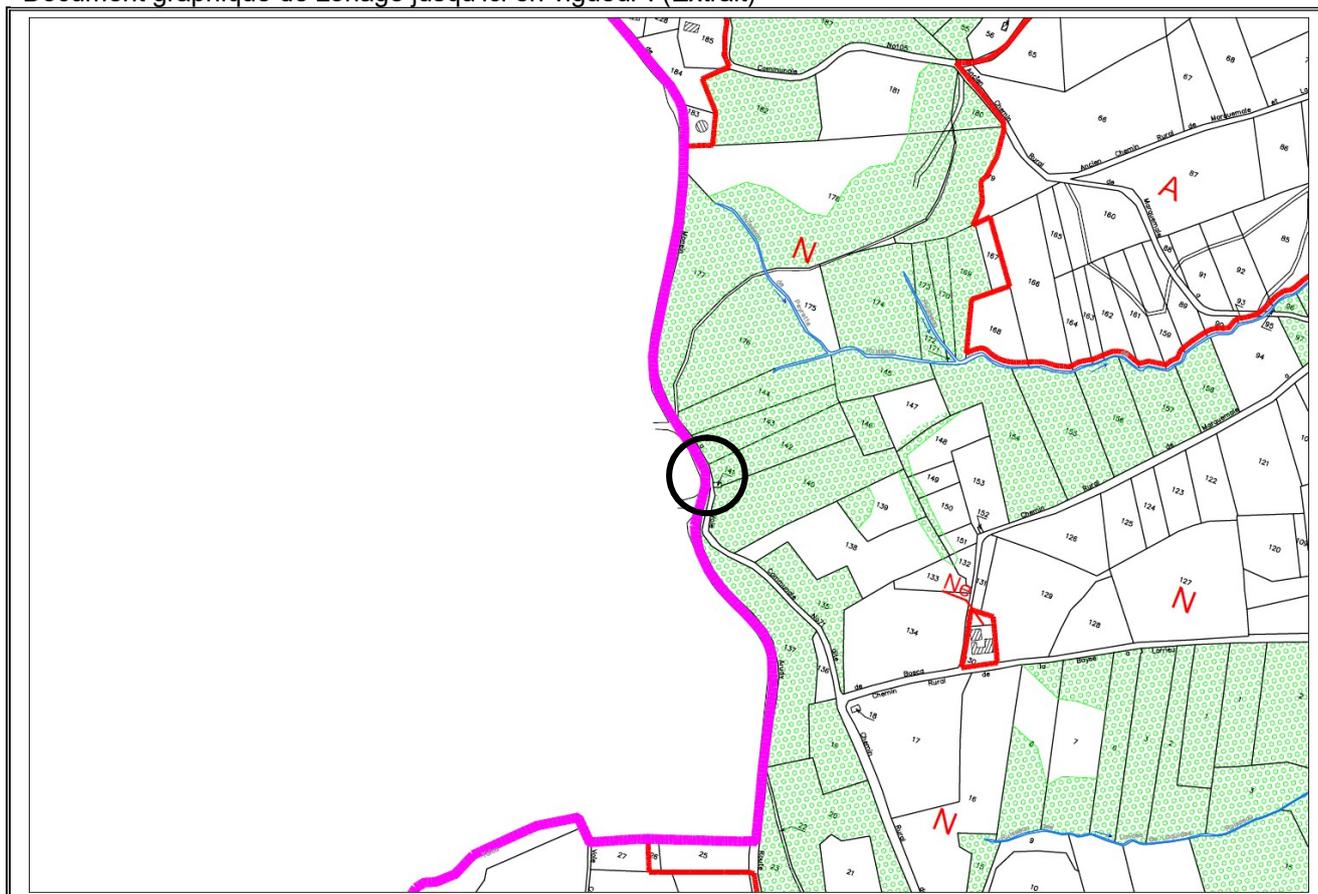


Document graphique de zonage tel qu'il est modifié : (Extrait)

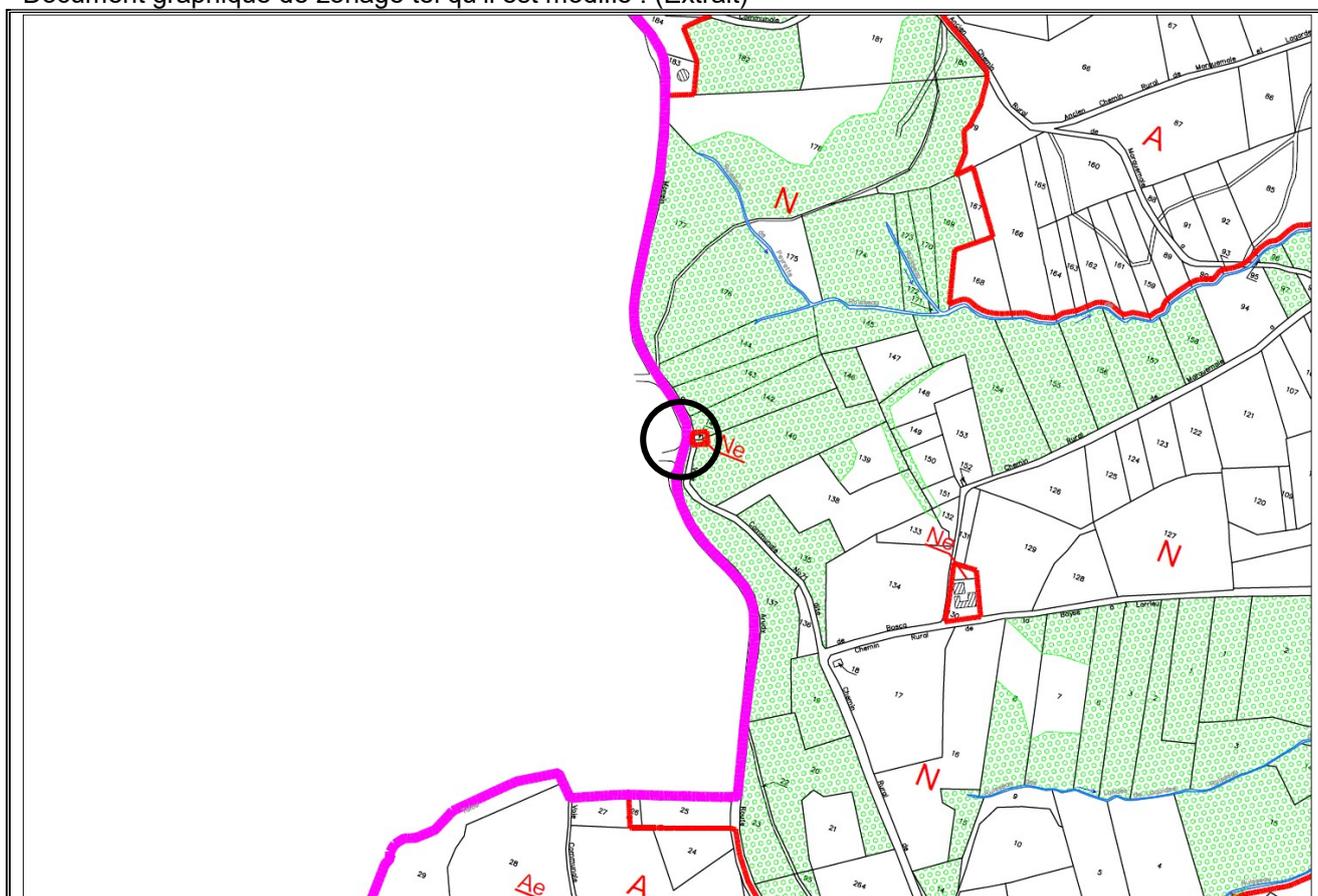


### Constructions sur la parcelle AW 141

Document graphique de zonage jusqu'ici en vigueur : (Extrait)

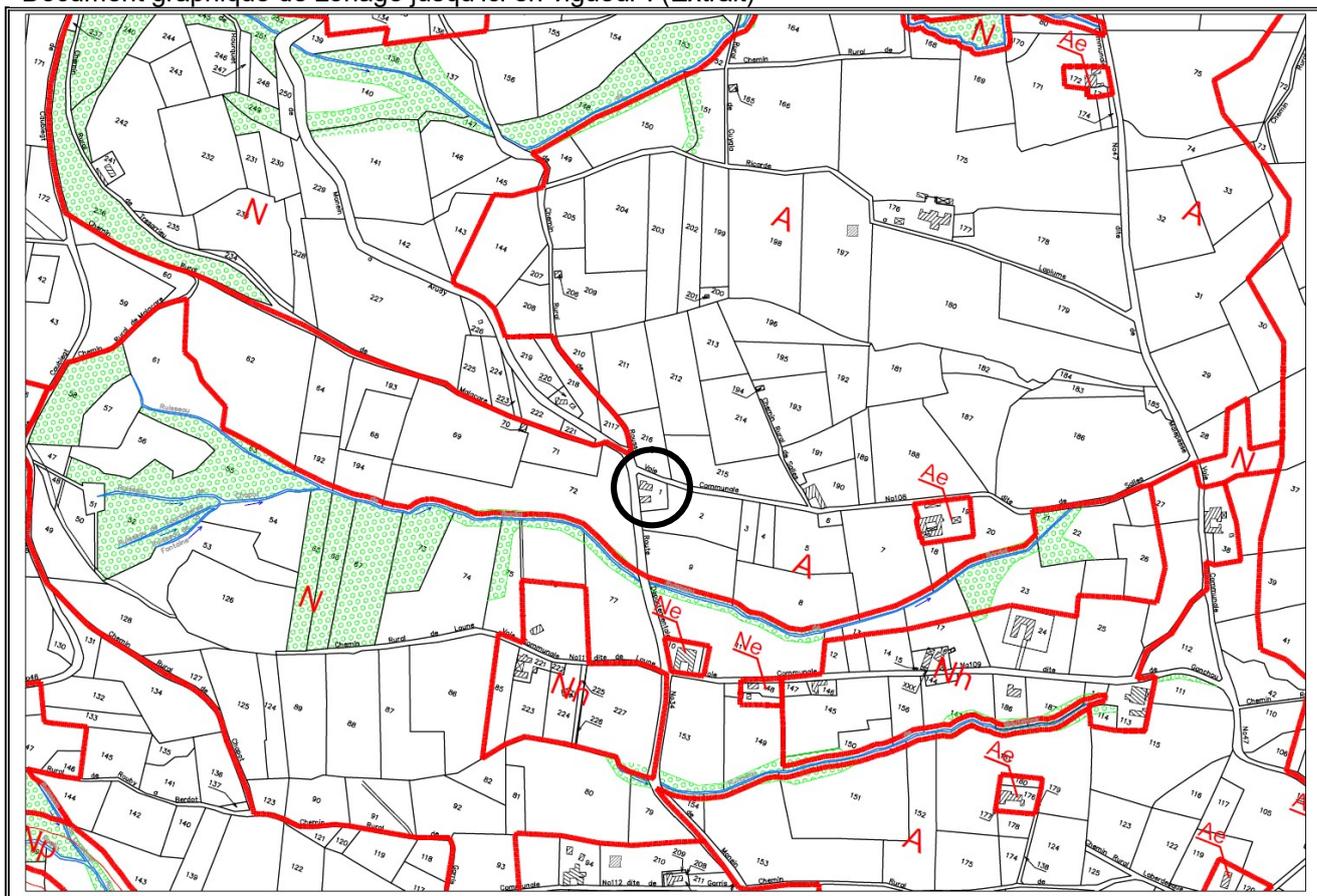


Document graphique de zonage tel qu'il est modifié : (Extrait)

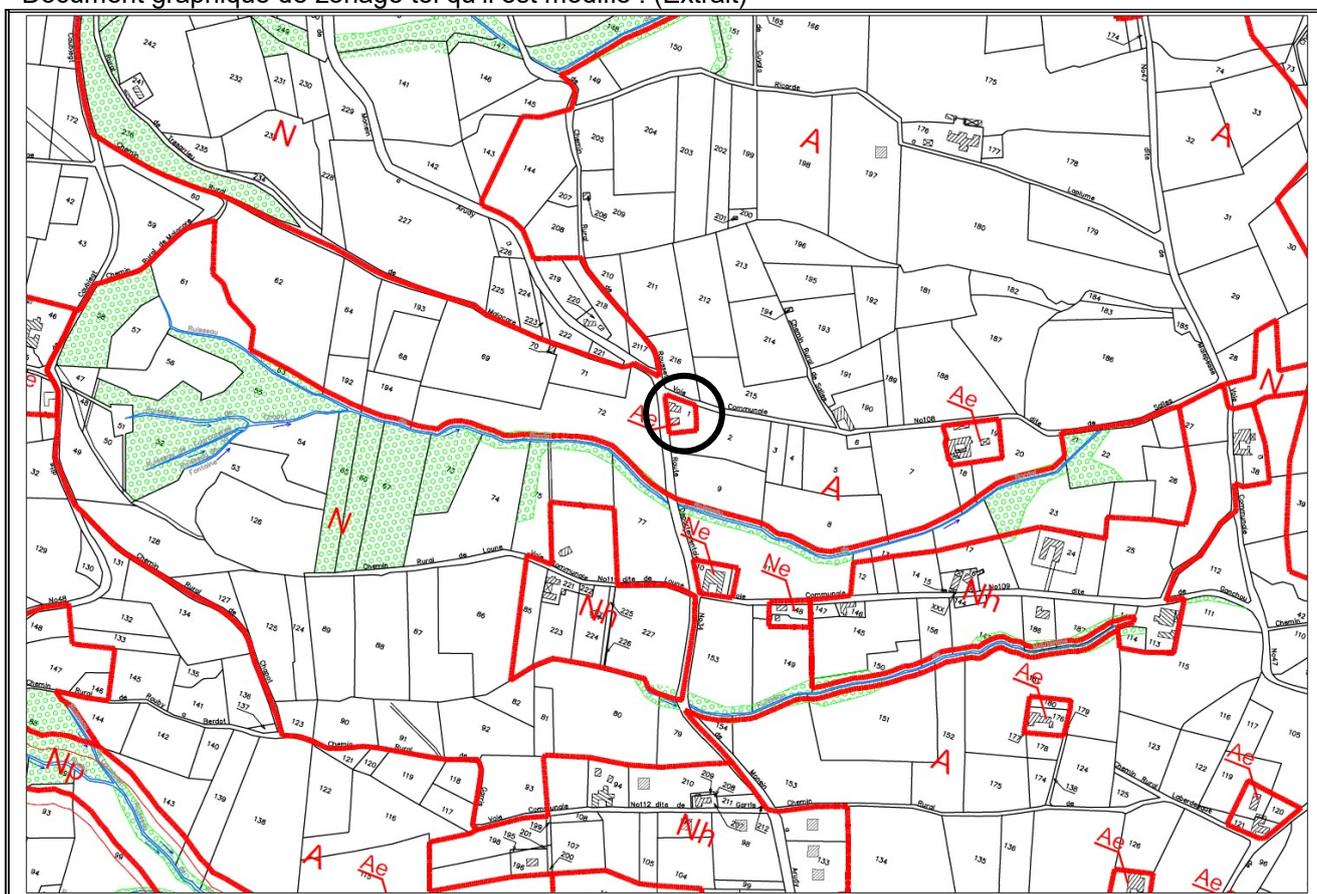


### Constructions sur la parcelle BC 1

Document graphique de zonage jusqu'ici en vigueur : (Extrait)

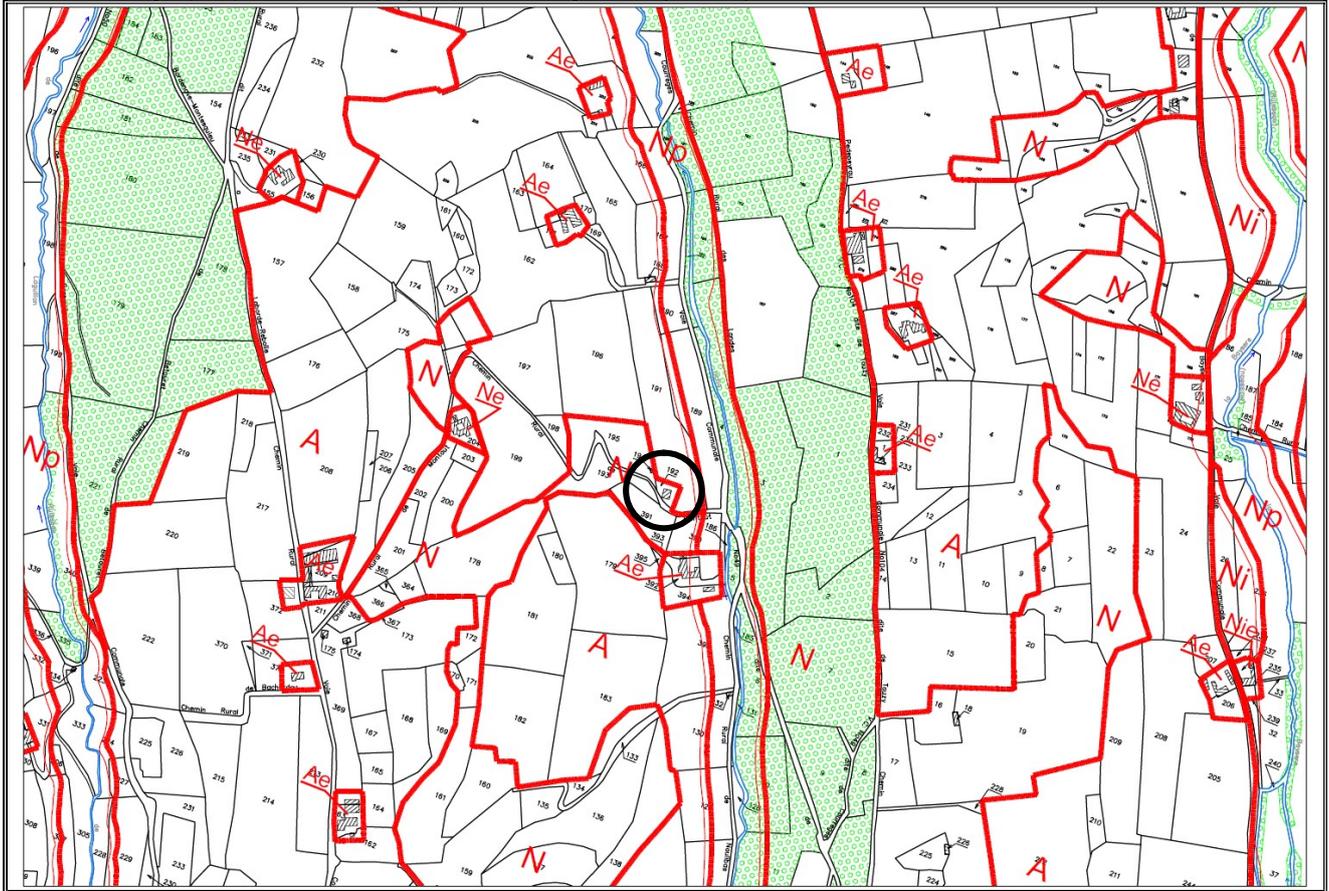


Document graphique de zonage tel qu'il est modifié : (Extrait)

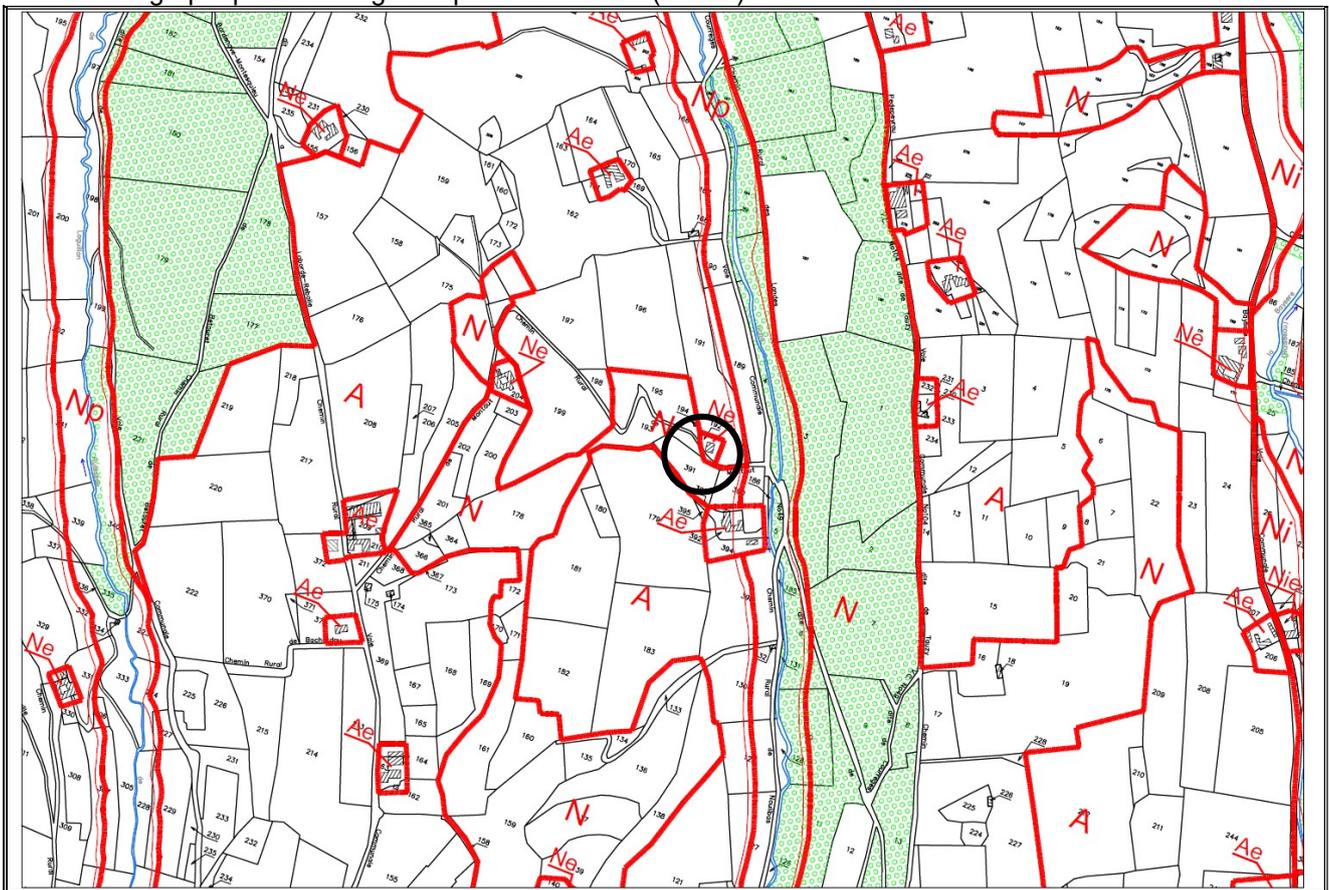


Constructions sur la parcelle BP 192

Document graphique de zonage jusqu'ici en vigueur : (Extrait)

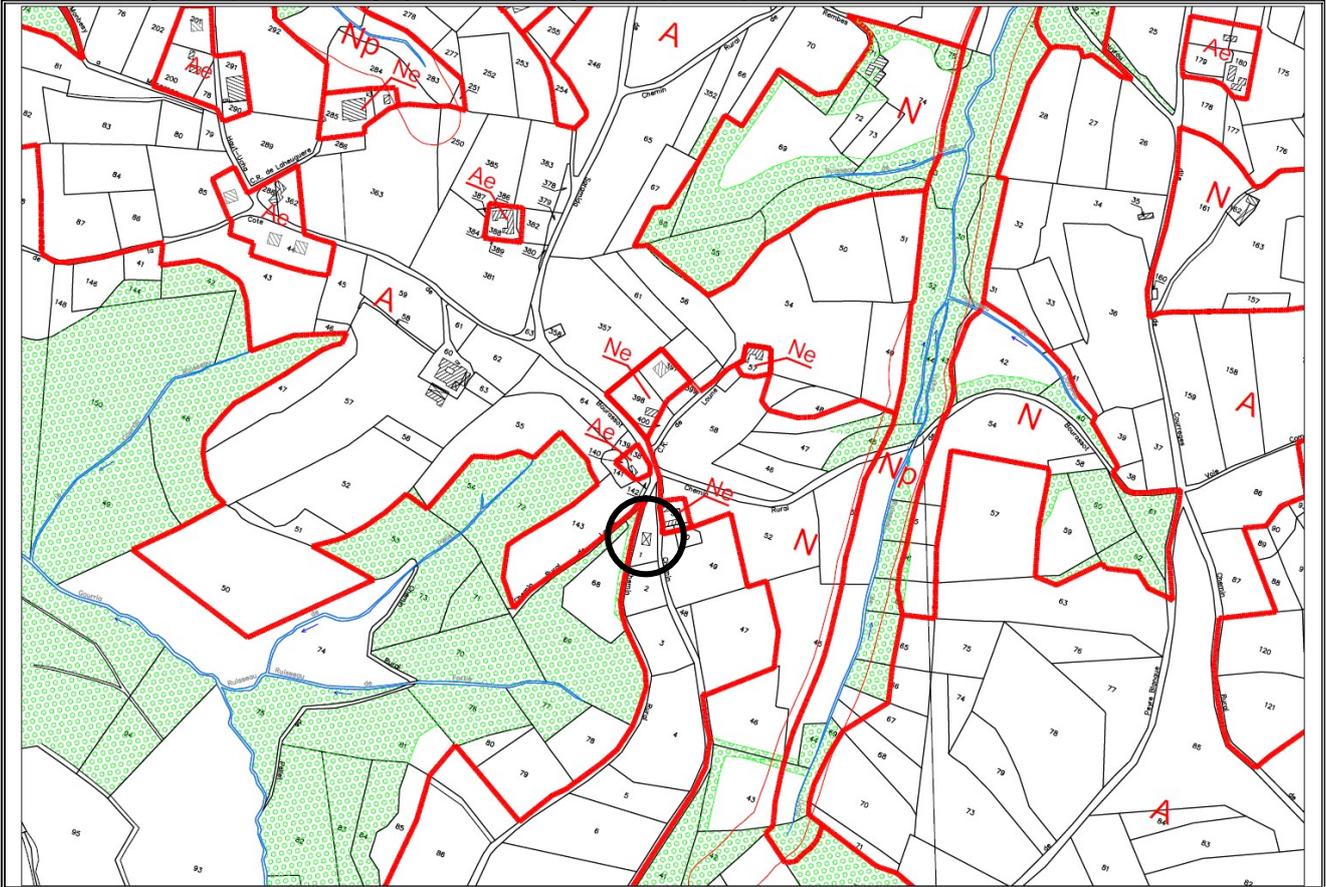


Document graphique de zonage tel qu'il est modifié : (Extrait)

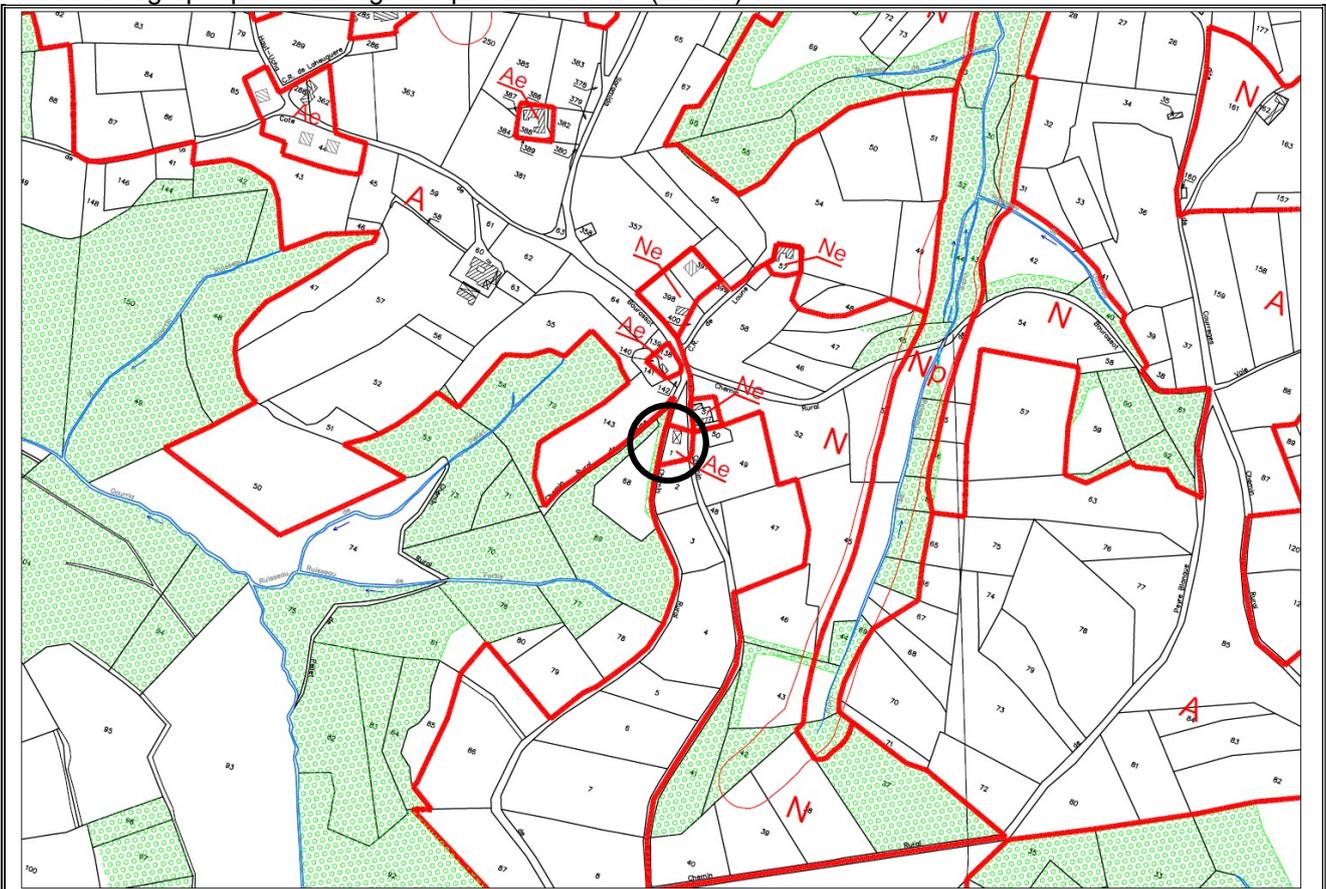


Constructions sur la parcelle BI 1

Document graphique de zonage jusqu'ici en vigueur : (Extrait)

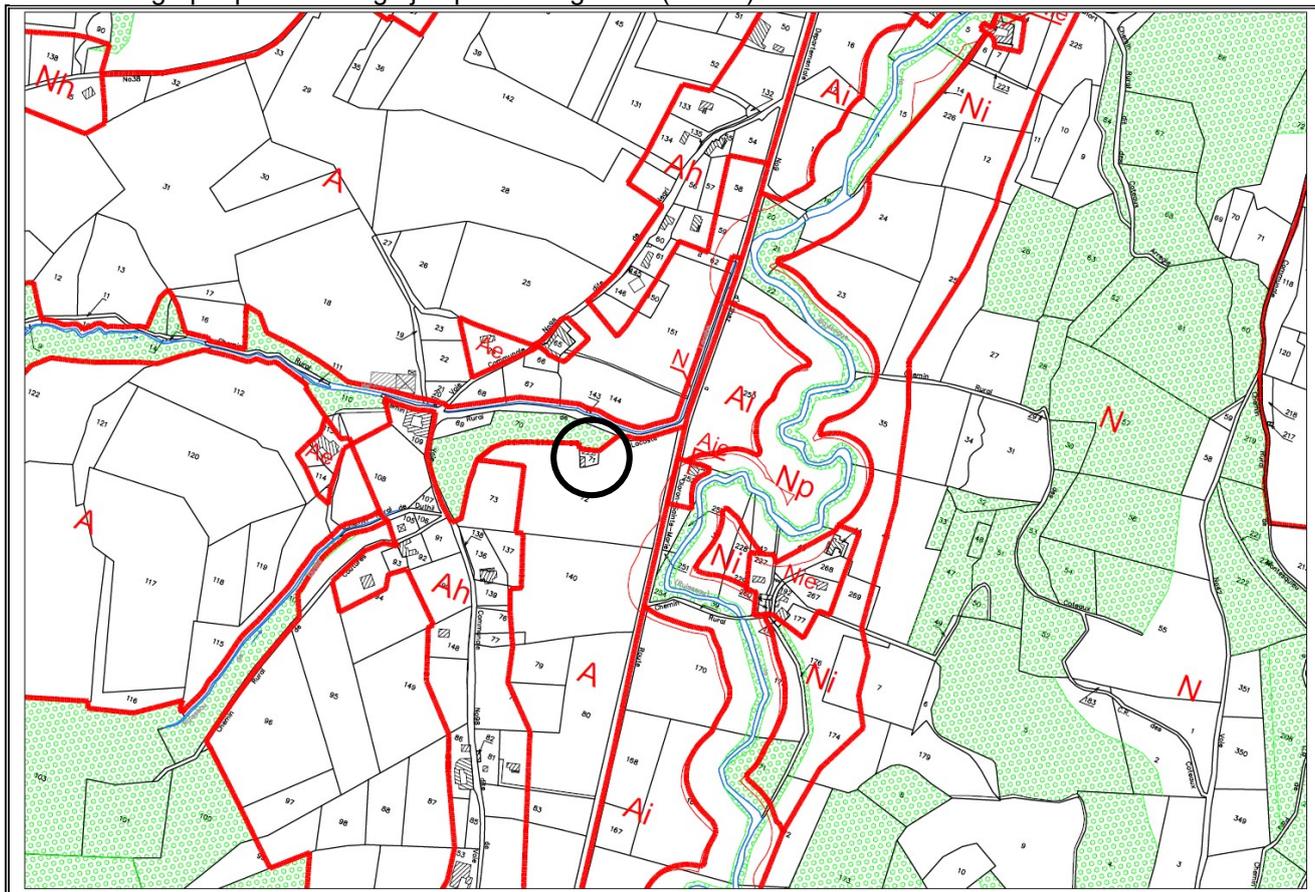


Document graphique de zonage tel qu'il est modifié : (Extrait)

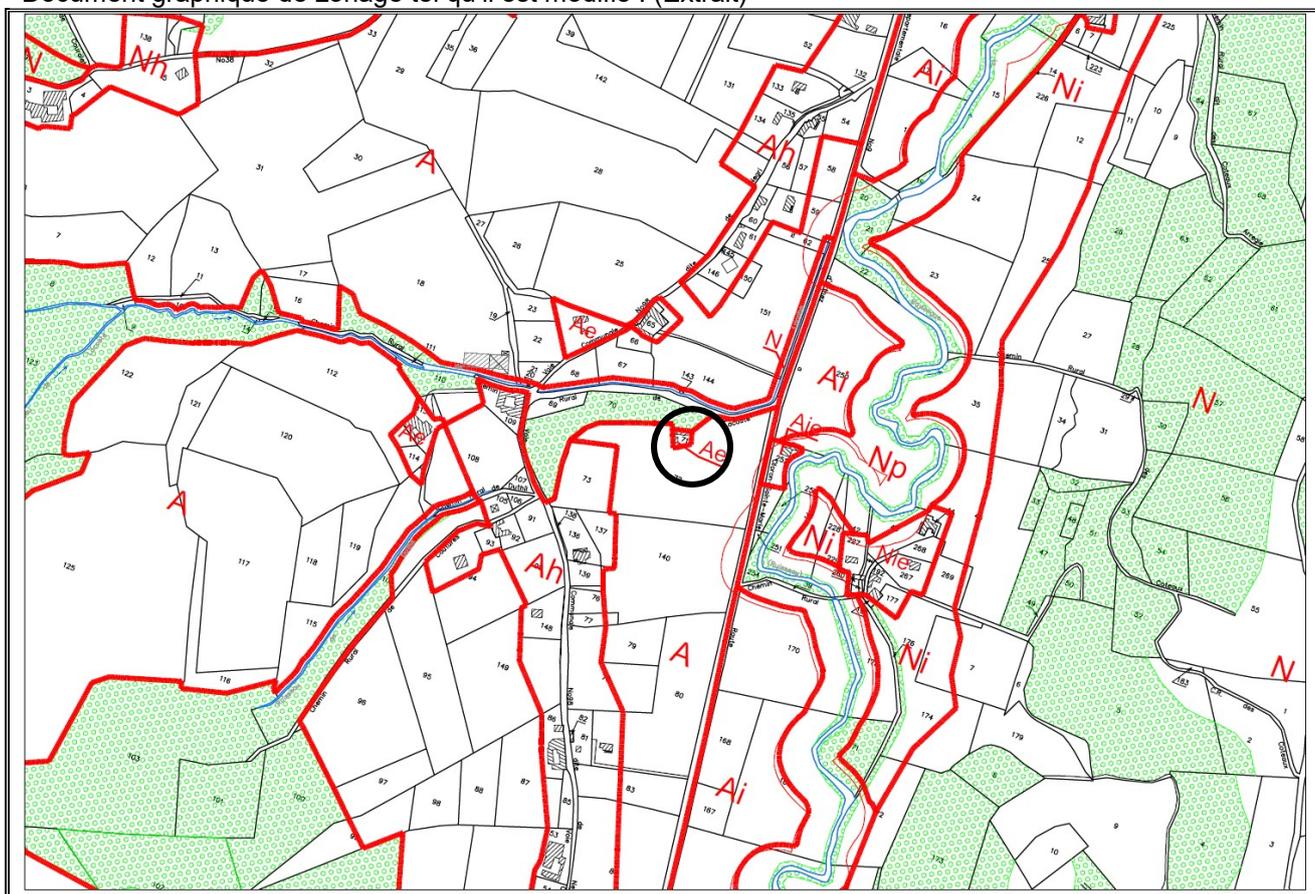


### Constructions sur la parcelle BV 71

Document graphique de zonage jusqu'ici en vigueur : (Extrait)

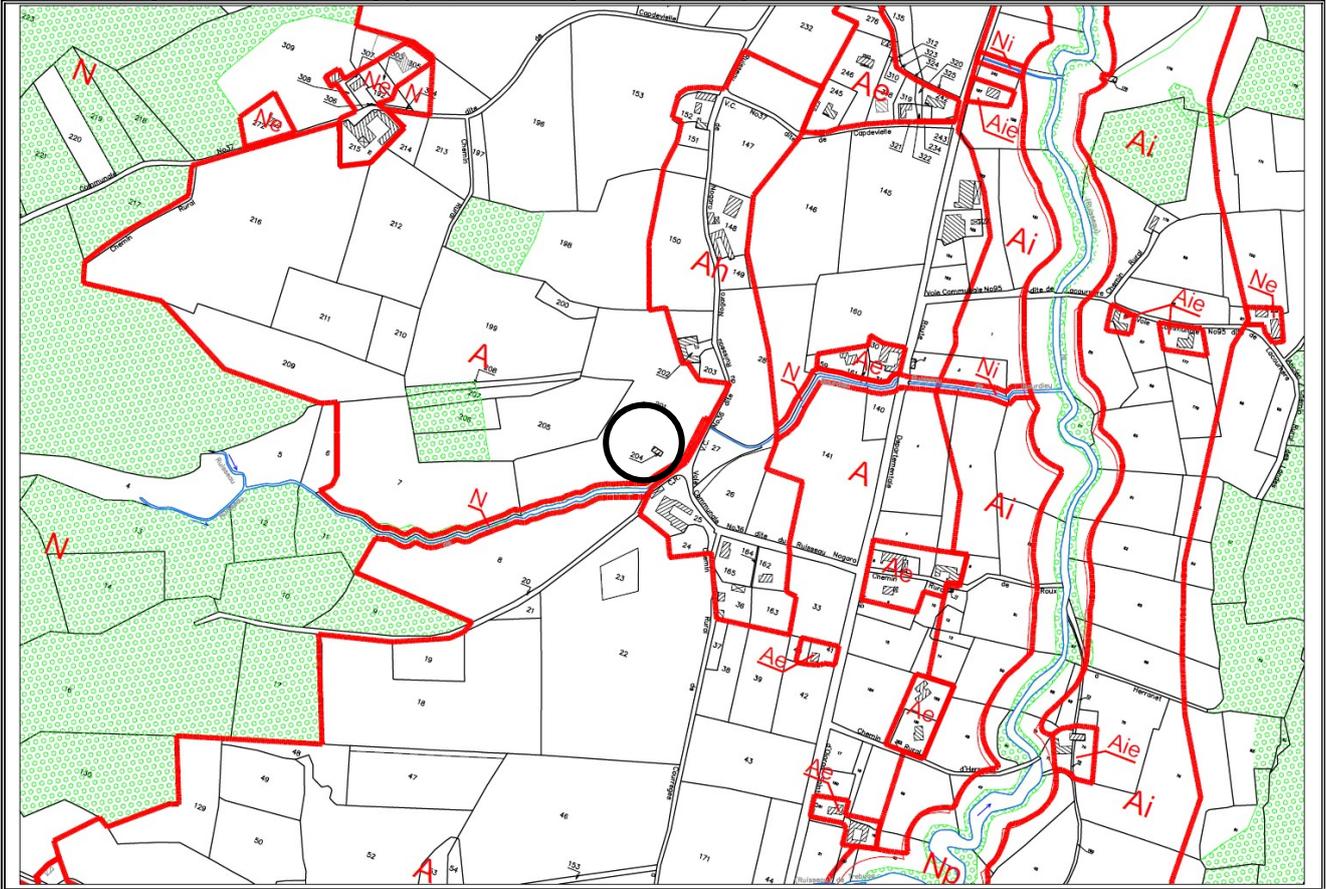


Document graphique de zonage tel qu'il est modifié : (Extrait)

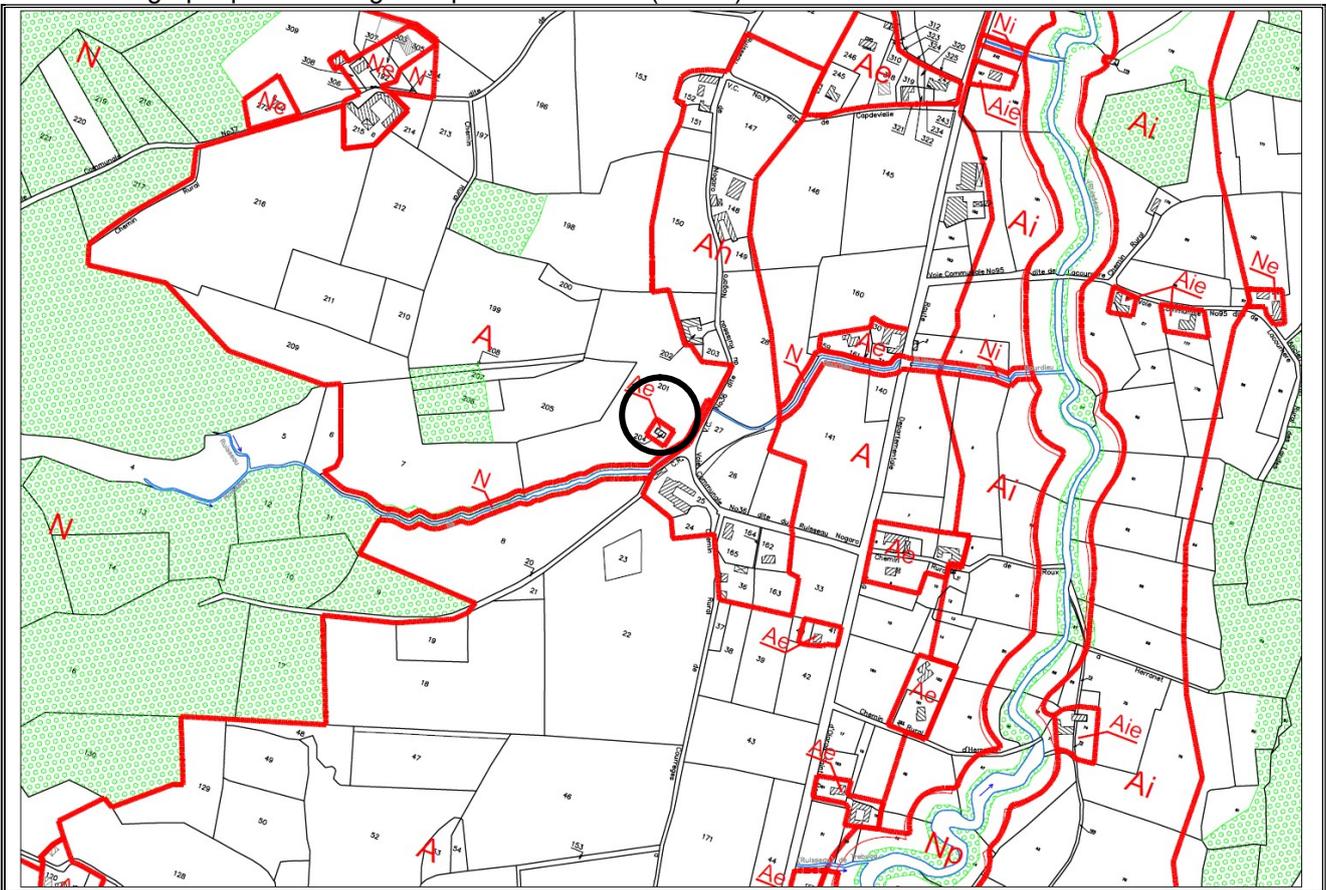


Constructions sur la parcelle BY 204

Document graphique de zonage jusqu'ici en vigueur : (Extrait)

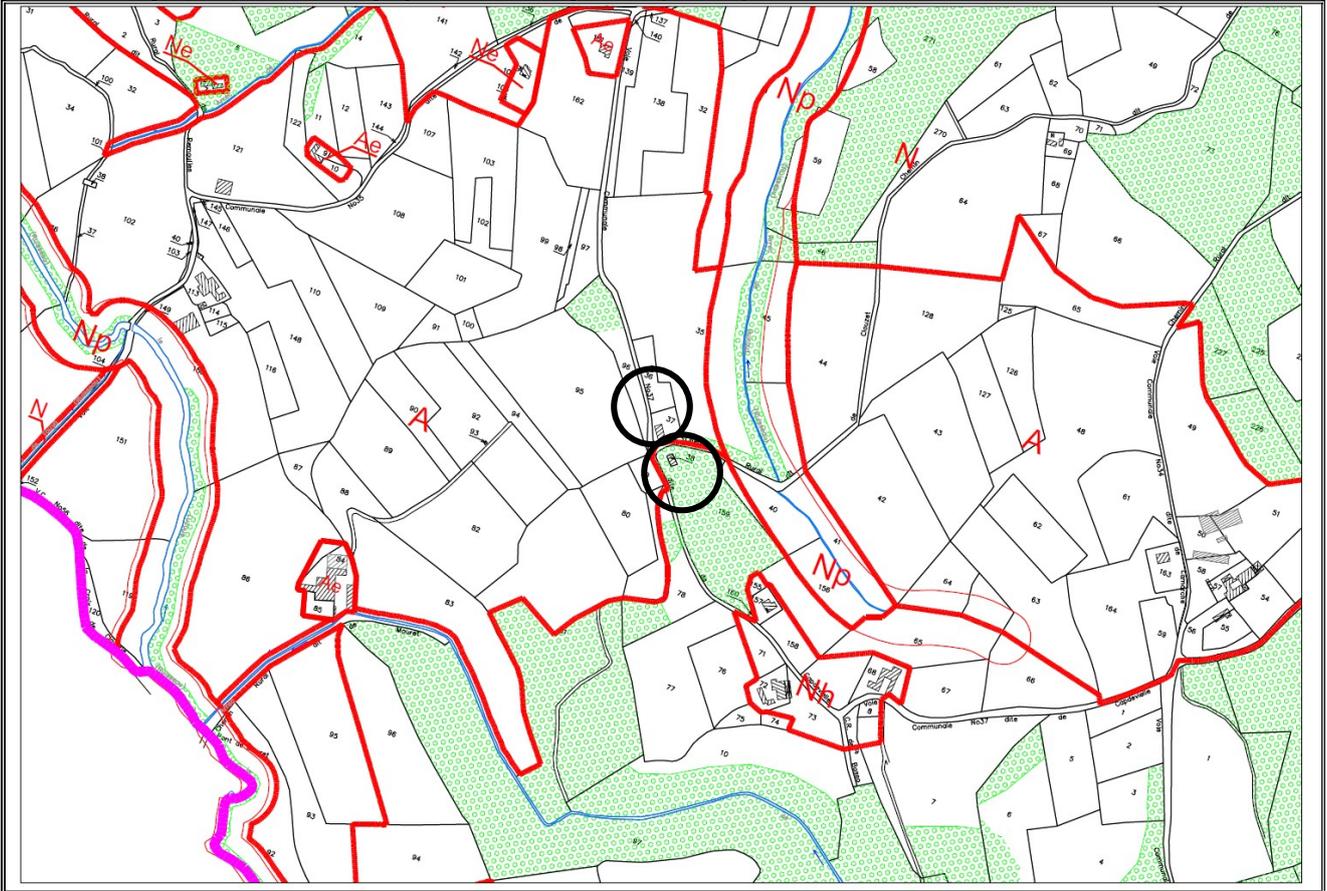


Document graphique de zonage tel qu'il est modifié : (Extrait)

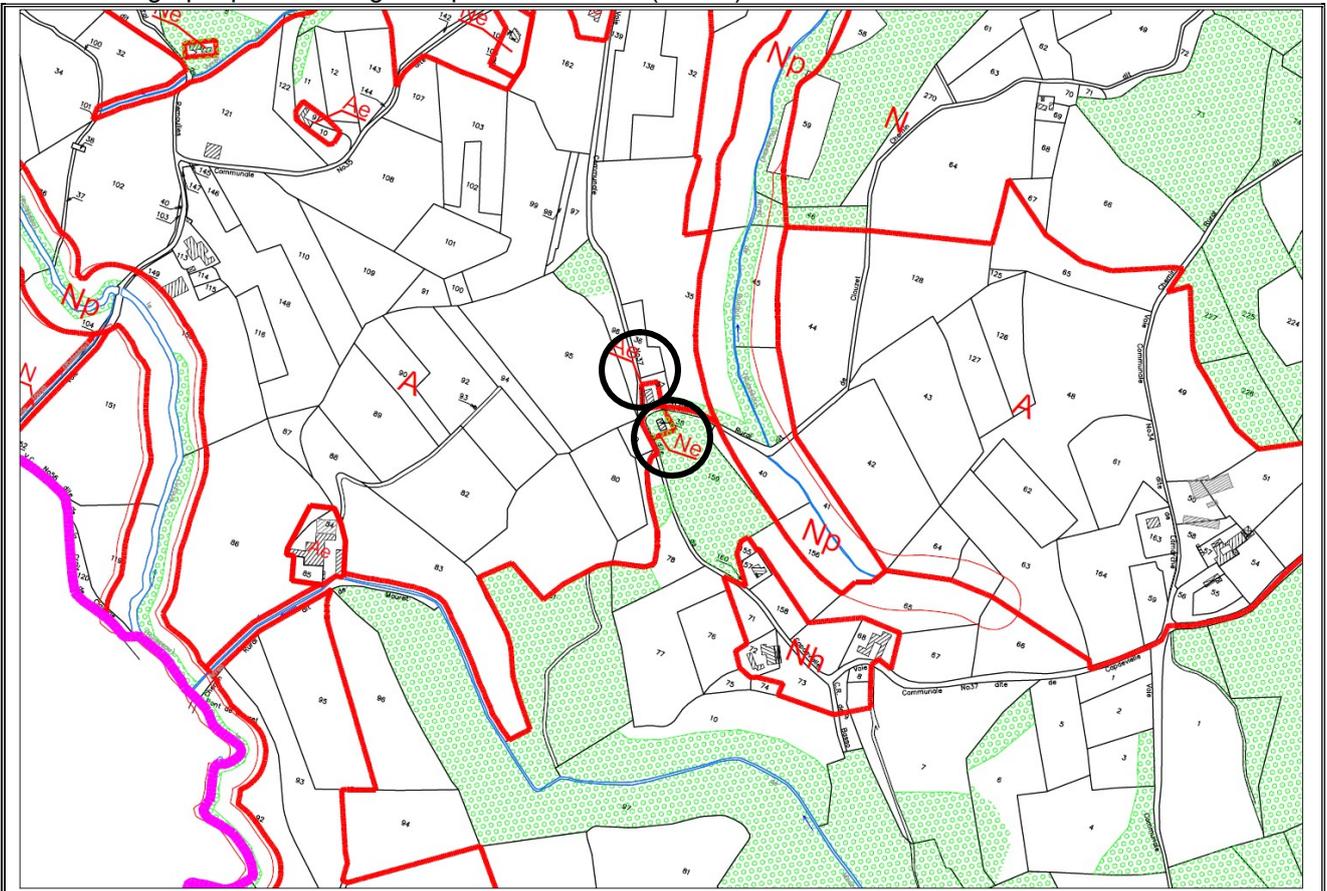


Constructions sur les parcelles BZ 37 et BZ 38

Document graphique de zonage jusqu'ici en vigueur : (Extrait)



Document graphique de zonage tel qu'il est modifié : (Extrait)

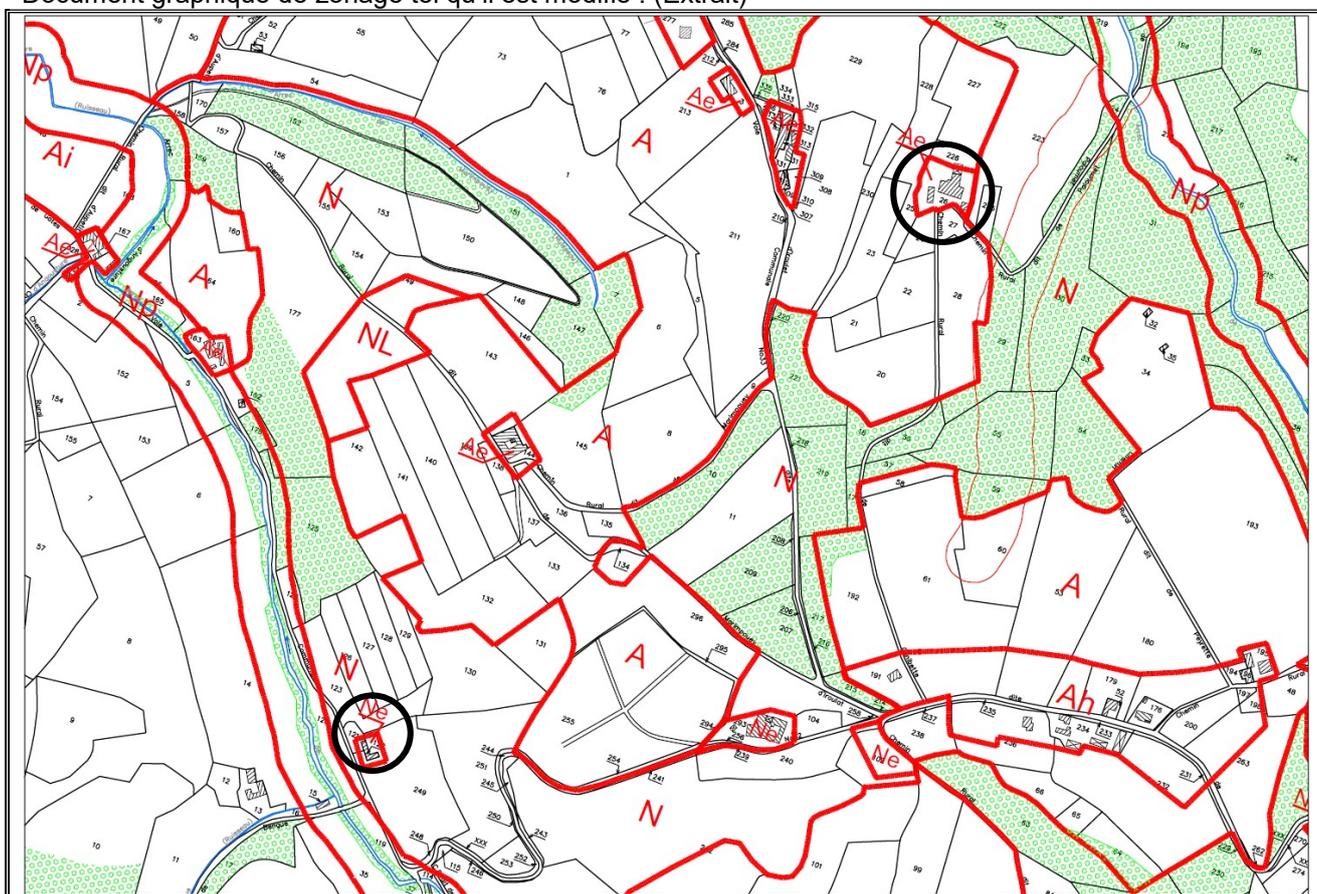


### Constructions sur les parcelles CL 26 et CL 122

Document graphique de zonage jusqu'ici en vigueur : (Extrait)

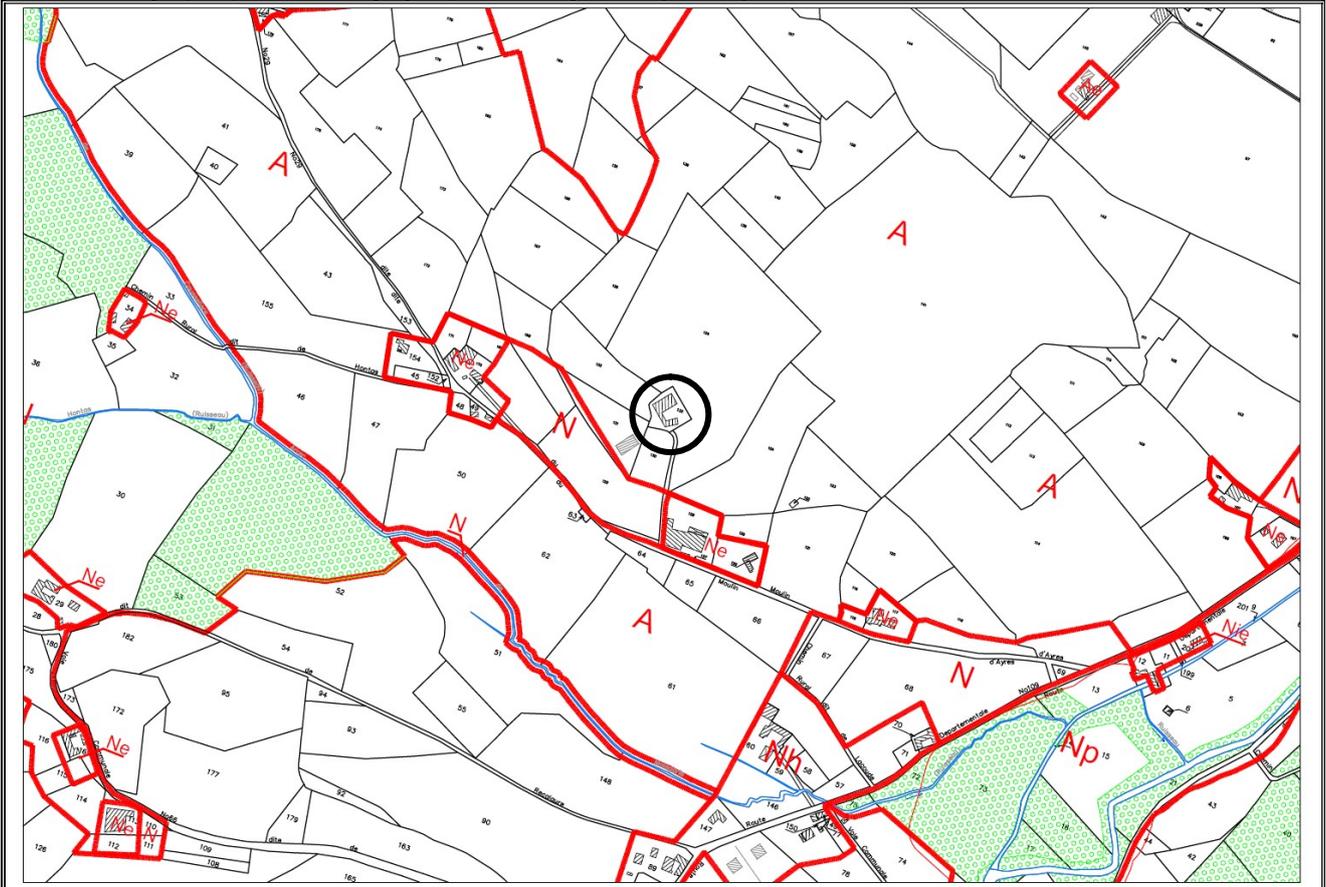


Document graphique de zonage tel qu'il est modifié : (Extrait)

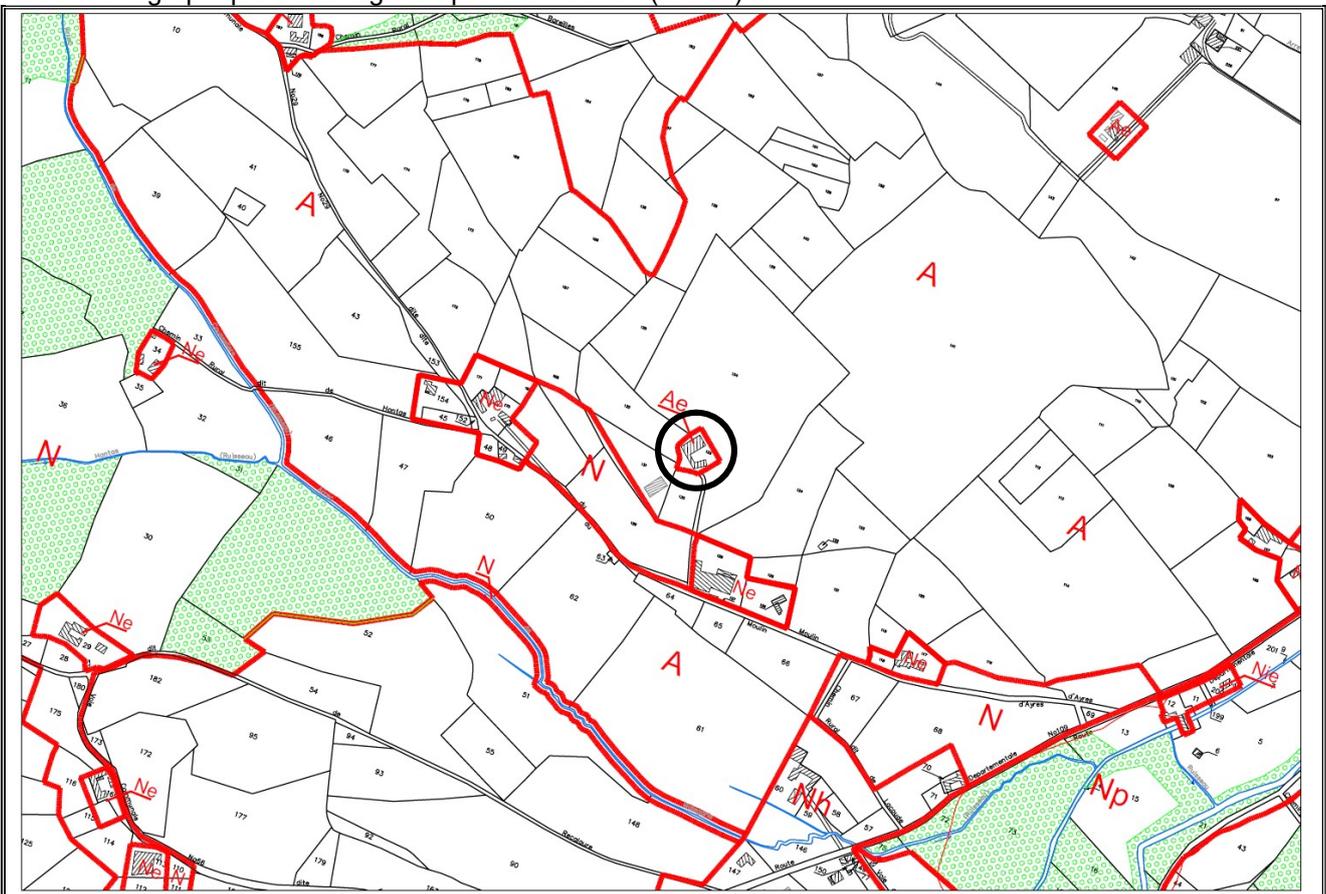


Constructions sur la parcelle CK 133

Document graphique de zonage jusqu'ici en vigueur : (Extrait)

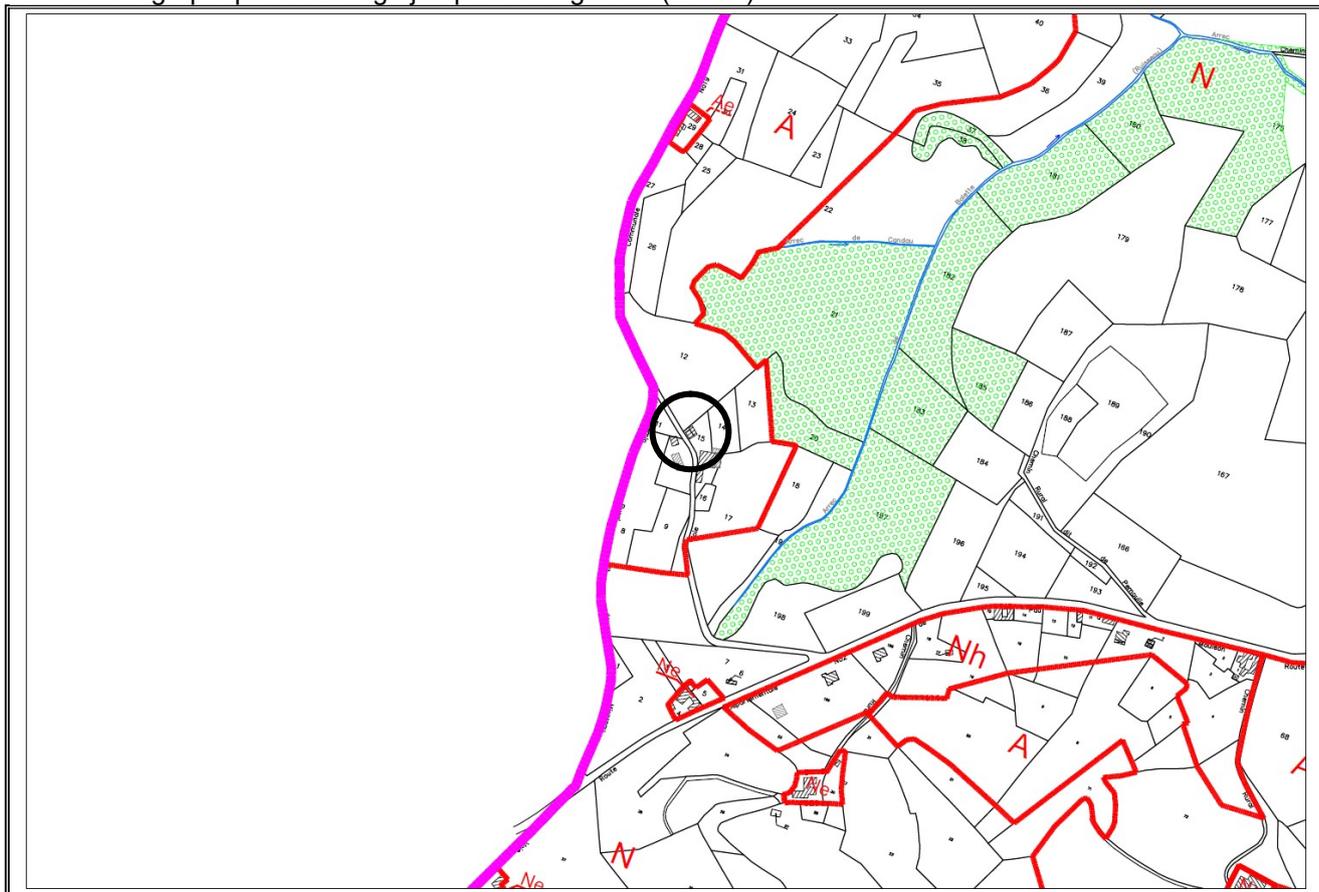


Document graphique de zonage tel qu'il est modifié : (Extrait)

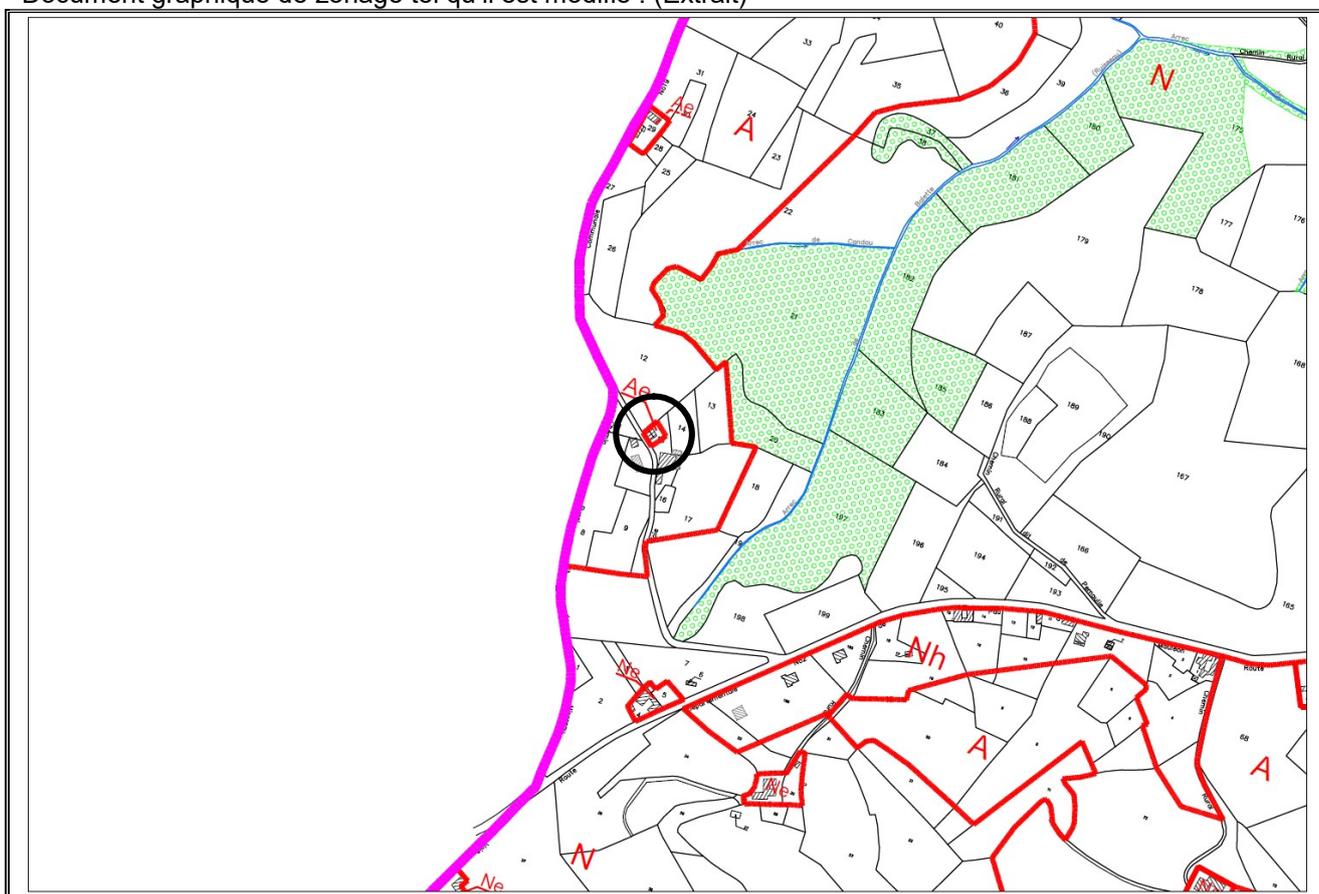


Constructions sur la parcelle CT 15

Document graphique de zonage jusqu'ici en vigueur : (Extrait)

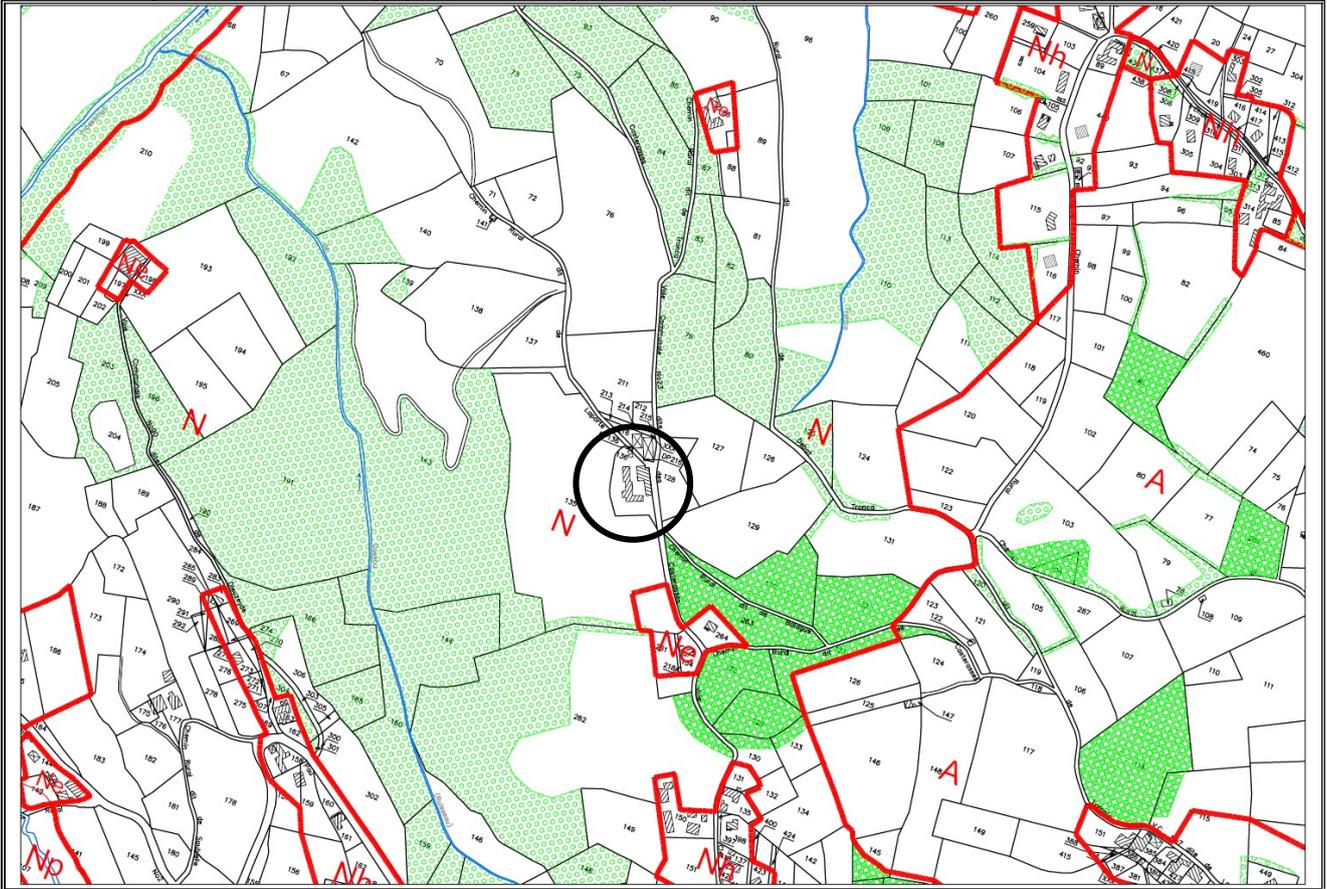


Document graphique de zonage tel qu'il est modifié : (Extrait)

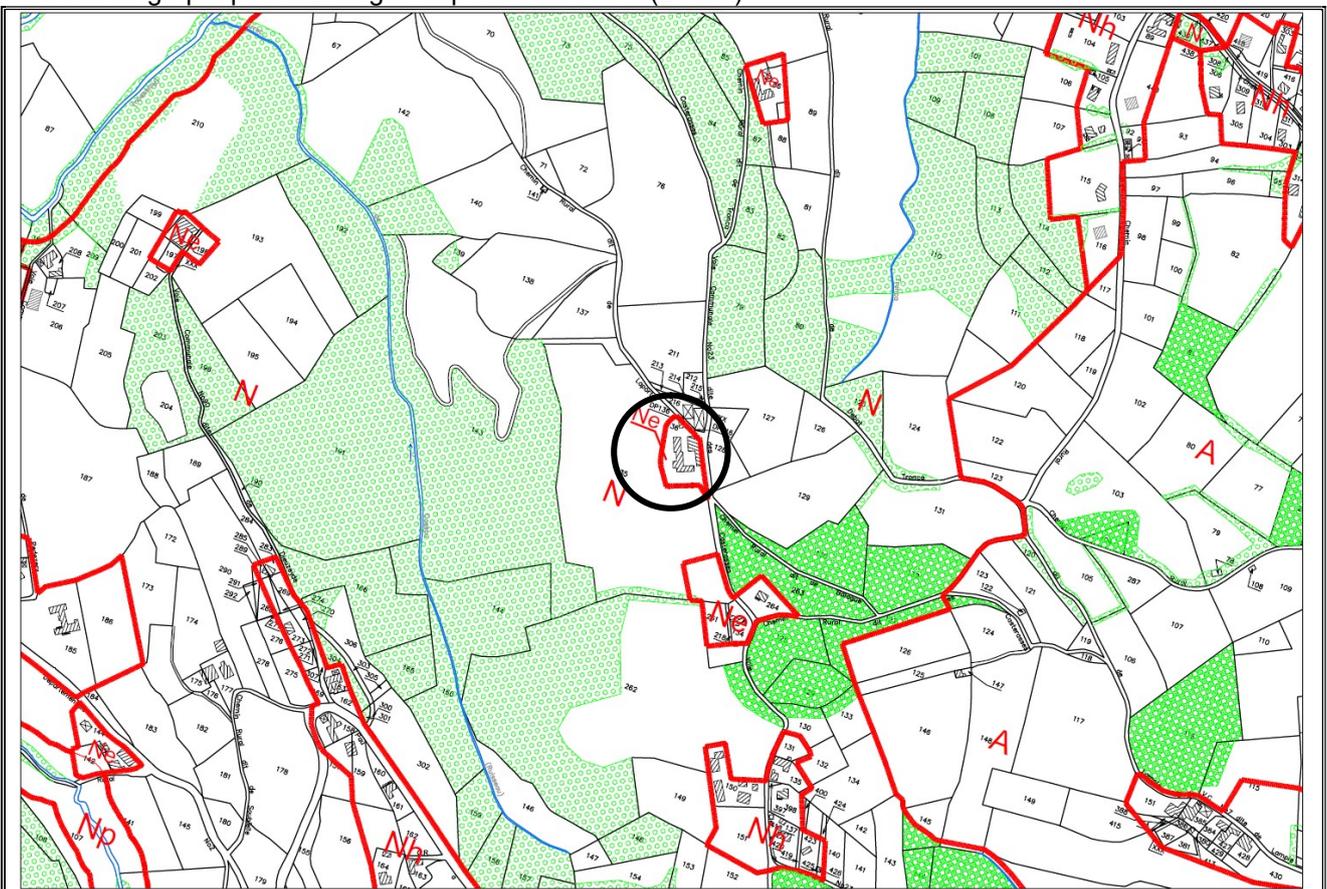


Constructions sur la parcelle CP 136

Document graphique de zonage jusqu'ici en vigueur : (Extrait)

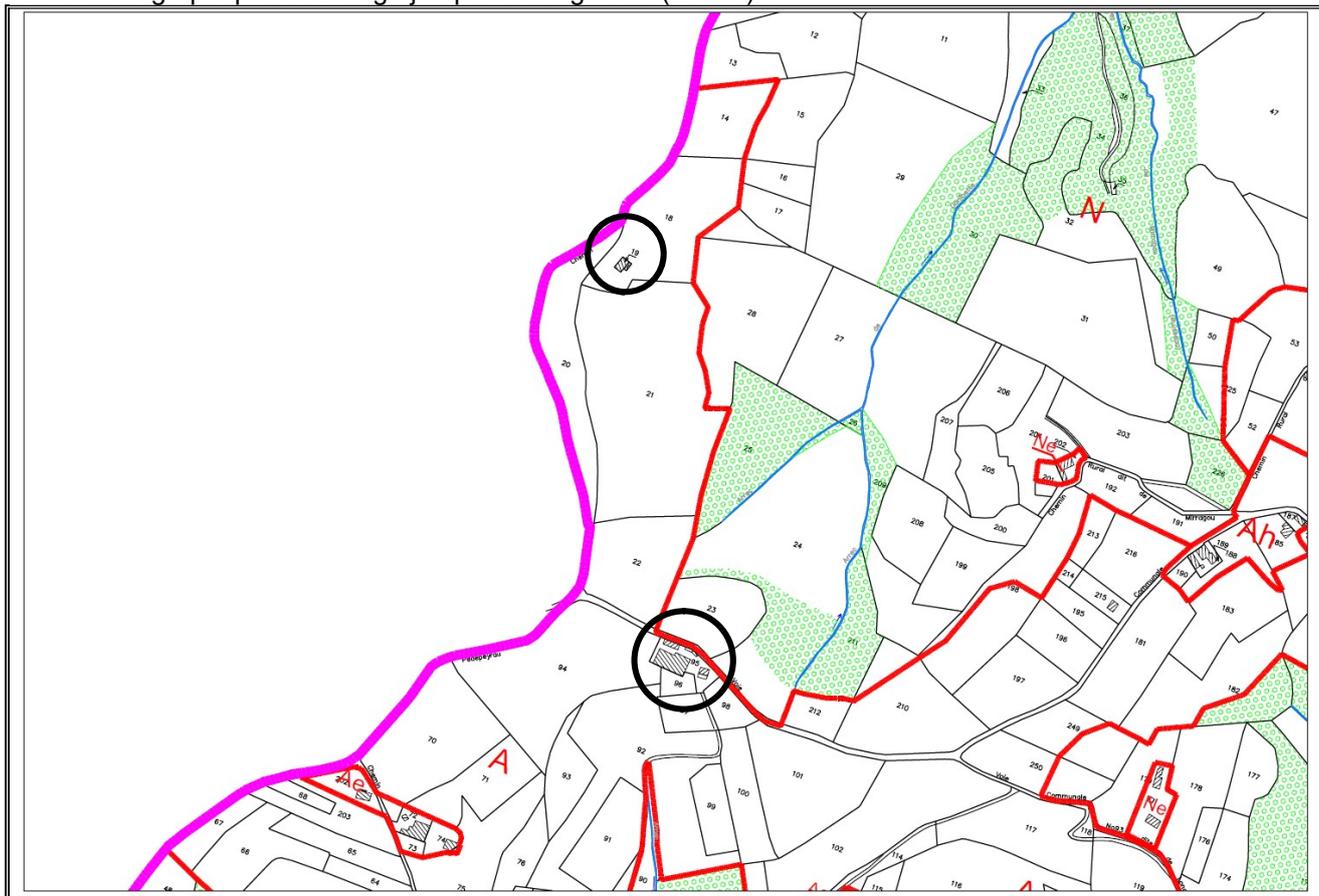


Document graphique de zonage tel qu'il est modifié : (Extrait)

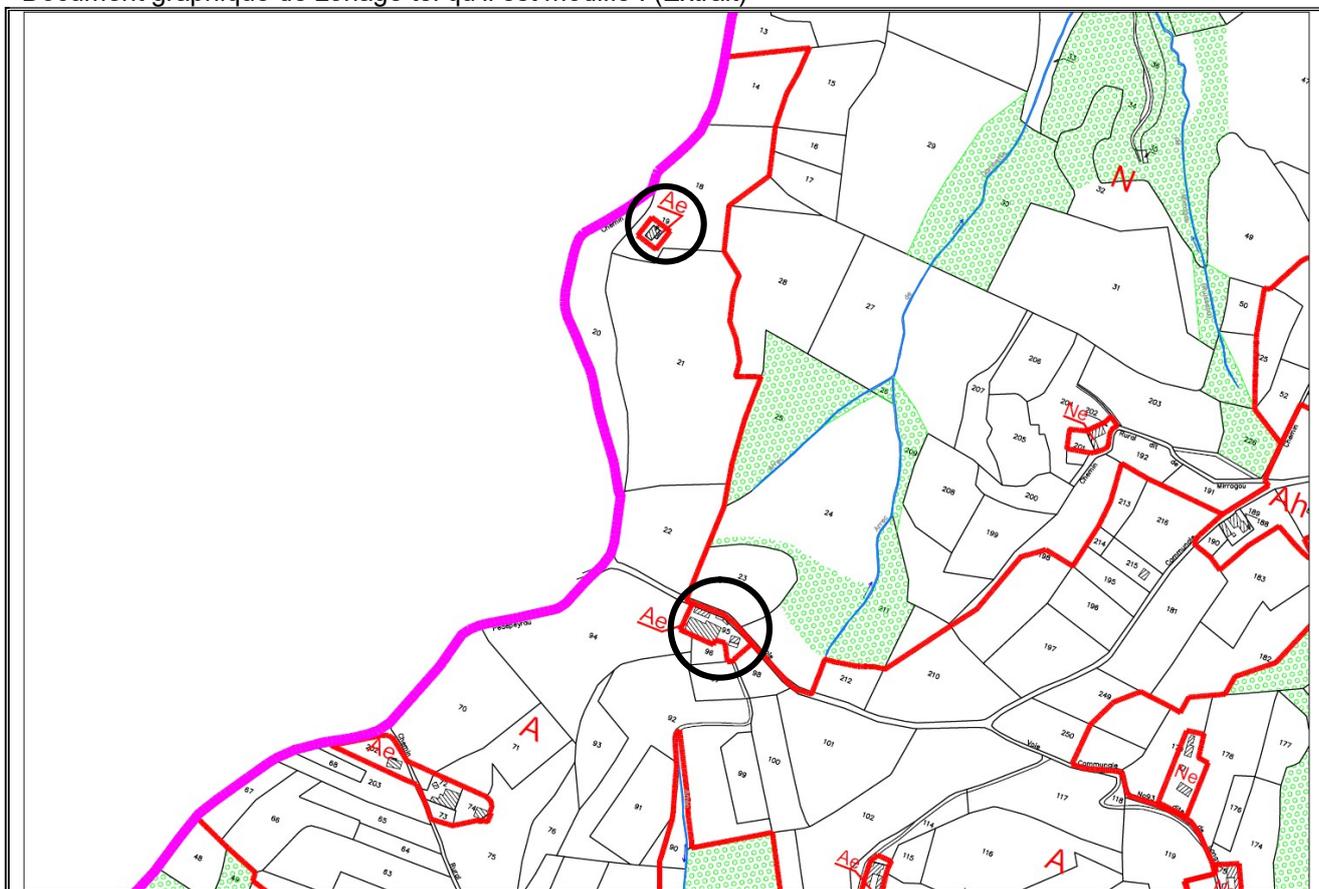


### Constructions sur les parcelles CT 95 et AB 19

Document graphique de zonage jusqu'ici en vigueur : (Extrait)



Document graphique de zonage tel qu'il est modifié : (Extrait)



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

### 5.1. 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**

(.....)

**5.2. MODIFICATIONS APORTEES 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~~

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

### 6.1. MODIFICATIONS APORTEES 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 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~~ **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**

## 6.2. 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*

**Ai 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

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

**N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

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

**Ni 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

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

**NP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

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

## 7. MODIFICATION DE L'ARTICLE 1AU2 RELATIF AUX OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

### 7.1. MODIFICATIONS APORTEES A LA PAGE 153 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 153

(.....)

#### 3.2.2 LA DESTINATION ET LA NATURE DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LES ZONES 1AU

La vocation des zones AU ne diffère pas de celle des zones UA, UB et UP. Elles peuvent ainsi accueillir l'ensemble des fonctions qui sont habituellement rencontrées en agglomération urbaine (logements, activités commerciales et artisanales, bureaux, services, équipements, loisirs...), encadrées par les mêmes limites de nuisances, de risques ou d'insertion dans le milieu environnant.

Compte tenu aux enjeux d'aménagement qui caractérise certains quartiers, les terrains qui y sont classés en zone à urbaniser sont conditionnés à l'obligation d'y réaliser une opération d'aménagement *à l'échelle minimale de la totalité d'une parcelle* ~~de l'ensemble du périmètre concerné~~. Ceci explique qu'il soit isolé dans un secteur spécifique 1AUo pour lequel ont été édictées des prescriptions spécifiques.

Pour le reste de la zone, la réalisation des projets est néanmoins conditionnée à celle des équipements internes à chacun des périmètres délimités, au fur et à mesure de leur achèvement ou par le biais d'opérations d'aménagement.

(.....)

### 7.2. MODIFICATIONS APORTEES A L'ARTICLE 1AU2 DU REGLEMENT

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

#### 1AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations ou utilisations du sol non visées à l'article 1AU1 sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes permettant la desserte des constructions qui y sont admises, sauf dans les secteurs 1AUo où ces occupations ou utilisations du sol ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement *à l'échelle minimale de la totalité d'une parcelle* ~~d'ensemble~~. Dans tous les cas, les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont autorisées qu'aux conditions supplémentaires indiquées ci-après :

(.....)

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

---

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