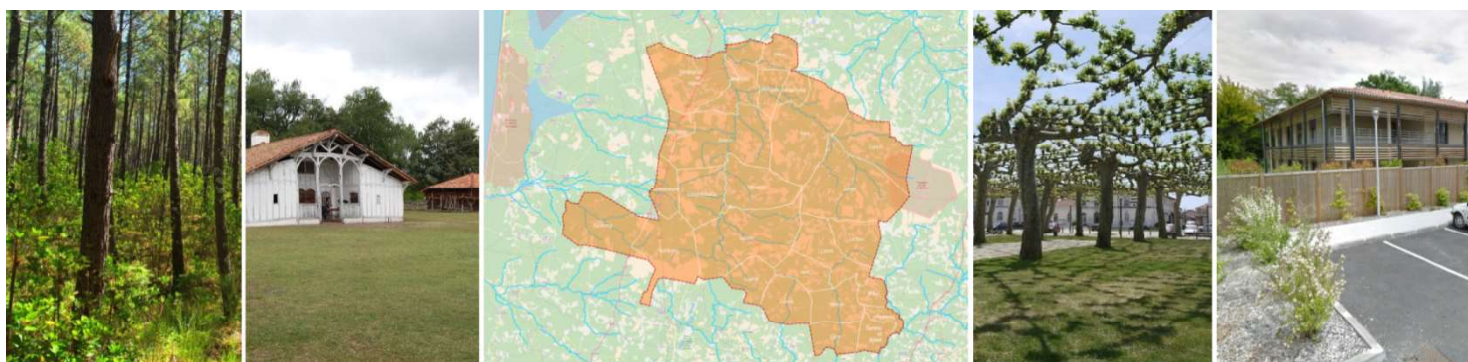


PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



10.7 - Périmètres soumis à déclaration préalable

> Dossier approuvé

PROCEDURE	PRESCRIT	PROJET ARRÊTÉ	APPROUVÉ
ELABORATION	le 30.03.2017	le 07-12-2023	
VU POUR ETRE ANNEXÉ A LA DECISION EN DATE DU :		LE PRESIDENT DE LA CdC :	

**Périmètres à l'intérieur desquels les
travaux de ravalement sont soumis
à déclaration préalable
(R.421-17-1 C.U.)**

**Périmètres à l'intérieur desquels les
les clôtures sont soumises à
déclaration préalable
(R.421-12 C.U.)**



Nombre de conseillers :
En exercice : 41
Titulaires présents : 26
Titulaires absents : 15
- dont représentés : 5
- dont suppléés : 2
Votant : 33

Séance du 28/11/2024
Délibération n°2024-11-05.

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-huit novembre, à dix-huit heures trente, les membres du Conseil communautaire de la Communauté de communes Cœur Haute Lande, se sont réunis à la Salle des Fêtes de Sabres, sur convocation adressée le 22 novembre 2024, par le Président, Dominique COUTIERE.

Présents : Joël LALANNE, Jean-Marie GUILHEMSANS, Marylène RENAUD, Jean-Luc BLANC-SIMON, François GASQUE, Corine FAURE (suppléante de Jean-Louis FAUVERGUE), Michel BAREYT, Richard CABANAC, Patrick SABIN, Philippe SARTRE, Yves DUNOGUES, Martine LAPASSOUSE, Jean MESPLEDE, Jean-Louis PEDEUBOY, Dominique COUTIERE, François MUSSOU, Serge SORE, Jeanne COUTIERE, Joëlle BOULANGER-BANET, Vincent ICHARD, Denis SAINTORENS, Christine DUVERGER, Gérard MOREAU, Magali VALIORGUE, Ludovic VAYSSE, Raymonde PIEDANNA, Vincent GELLEY, Claudine CORMIER (suppléante de Denis LANUSSE).

Absents excusés : Yann BOUFFIN (ayant donné pouvoir à Dominique COUTIERE), Jean-Louis FAUVERGUE, Céline LAFARGUE, Céline LAFORIE (ayant donné pouvoir à Jean-Louis PEUBOY), Mailis LAMOUREUX (ayant donné pouvoir à Jean MESPLEDE), Jean-Paul FUENTES, Jean-Pierre PUYBARAUD (ayant donné pouvoir à Marylène RENAUD), Michel POUJOUX (ayant donné pouvoir à Joëlle LALANNE), Jean-Claude SUSPERREGUI, Bernard GRIHON (ayant donné pouvoir à Magali VALIORGUE), Céline GAGE, Manon JAILLET, Michel SAUBOUA, Isabelle LACAZE, Denis LANUSSE.

Conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur Ludovic VAYSSE a été nommé secrétaire de séance.

Objet : Instauration du recours à la déclaration préalable pour l'édification de clôtures, les modifications d'aspect extérieur et les travaux de ravalement de façades.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) tel qu'approuvé par la CCCHL fait référence d'une part à des recommandations architecturales en matière d'édification de clôtures existantes et nouvelles, et d'autre part à des recommandations architecturales en matière de revêtement des façades des constructions, des teintes et des couleurs pour le bâti existant et son extension, ainsi que pour la restauration d'un bâti recensé au titre de l'inventaire patrimonial.

L'ensemble de ces recommandations sont visées plus particulièrement aux articles 6 du règlement de chaque zone intitulé « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

Aussi, en ce qui concerne les clôtures de moins de deux mètres, depuis le 1er octobre 2007, ces dernières ne sont plus soumises au régime de déclaration préalable, ce qui présente le risque de voir se multiplier des clôtures qui, par leur gabarit et/ou leur physionomie, obtureraient le paysage et pourraient remettre en cause l'aspect paysager et identitaire qui caractérise les vues sur l'ensemble du territoire.



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE



Au regard de ce qui précède, il apparaît donc nécessaire de soumettre à déclaration préalable tout projet de ravalement de façades et de construction de clôture sur l'ensemble du territoire communautaire.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, et plus particulièrement l'article R*421-12 selon lequel, en l'absence de délibération communautaire, et en dehors d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques, d'un site inscrit ou classé ou d'un secteur délimité par le PLU, les travaux de clôture ne sont pas soumis à déclaration préalable ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement l'article R*421-17 a) stipulant que les travaux non soumis à permis de construire ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'une construction existante doivent être précédés d'une déclaration préalable, à l'exception des travaux de ravalement, d'entretien ou de réparations ordinaires ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement l'article R*421-17-1 stipulant que les travaux de ravalement non soumis à permis de construire doivent cependant être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante située notamment dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé, dans les abords d'un monument historique défini à l'article L621-30 du code du patrimoine, dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement, dans les réserves naturelles, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L151-19 et/ou L151-23 du Code de l'Urbanisme, ou bien encore dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLU aurait décidé de soumettre, par délibération motivée, les travaux de ravalement à autorisation ;

Vu le décret n° 2007-18 en date du 5 janvier 2007, pris en application de l'ordonnance n° 2005-1527 en date du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations d'urbanisme, entré en vigueur le 1er octobre 2007,

Vu l'arrêté préfectoral n°2016/744 du 5 décembre 2016 portant création de la communauté de communes Cœur Haute Lande, devenant ainsi compétente en matière de « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°2024-11-04 du 28 novembre 2024 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH),

Considérant les enjeux paysagers et environnementaux que constituent les haies et les clôtures sur l'intégralité du territoire intercommunal,

Considérant la charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne 2024-2026, et notamment l'objectif opérationnel 4.3 « amener à la reconnaissance de la valeur des paysages » et les mesures 43 « valoriser la découverte des paysages « en mouvement » et 44 « lutter contre la banalisation des paysages » ;

Considérant que les éléments de clôtures contribuent à la bonne insertion des constructions dans leur environnement et participent fortement, sur le territoire de la Communauté de Communes de Cœur Haute Lande, à l'animation des rues, à la qualité urbaine des quartiers et des centres-bourgs, et à la lisibilité de l'airial landais,

Considérant que la communauté de communes a fait le choix de réglementer les clôtures dans le règlement écrit de son PLUi-H dans le but de qualité du paysage urbain,



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE



Considérant que l'intervention de la déclaration préalable pour les clôtures permettrait de s'assurer du respect des règles fixées par le PLUiH et éviterait la multiplication de projets non conformes, et le développement de procédures d'infraction aux règles du PLUiH ;

Considérant l'intérêt de conserver un droit de regard sur les ravalements des constructions sur l'ensemble du territoire intercommunal afin de s'assurer de l'applicabilité et du respect des règles définies par le PLUiH ;

Considérant que la préservation de la qualité du cadre de vie passe, notamment par une bonne insertion paysagère et environnementale des projets, que ce soit dans les zones de quartiers, d'airial, ou encore dans l'ensemble des tissus urbains du territoire ;

Considérant que la question des teintes utilisées pour les façades, dans le cadre d'un simple ravalement, d'une mise en peinture, d'une réhabilitation ou d'une construction neuve lors d'un permis de construire, suscite la plupart du temps débat ;

Considérant en conséquence au regard de ce qui précède qu'il est aujourd'hui opportun, de soumettre à déclaration préalable le ravalement des constructions existantes et l'édification de clôtures sur la totalité du territoire communautaire.

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré et à l'unanimité :

DECIDE

- De soumettre à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire intercommunal :
 - Conformément à l'article R*421-12 du Code de l'Urbanisme, tout projet de construction d'une clôture,
 - Conformément à R*421-17-1 du Code de l'Urbanisme, tout projet de ravalement,
- D'autoriser Monsieur le Président à signer tout document lié à l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré ce jour, mois et an que dessus.
Pour extrait conforme,
Le Président

Dominique COUTIERE

