



Agence
Départementale
d'Aide
aux Collectivités
Locales

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 040-214002875-20251218-2025_142DEL-DE



MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé
à la délibération du
18 décembre 2025



Les Landes, le Département

COMMUNE DE SANGUINET

1. Rapport de présentation de la procédure de modification n°2

Le Maire,
Fabien LAINÉ

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 040-214002875-20251218-2025_142DEL-DE





SOMMAIRE

1. LE CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION	5
2. LE PLU DE SANGUINET ET LE PROJET DE MODIFICATION N°2.....	5
2.1. La commune de SANGUINET et son Plan Local d'Urbanisme (PLU)	5
2.2. La prescription de la modification n°2 du PLU de SANGUINET	5
2.3. Les objectifs de la modification n°2 du PLU et procédure correspondante..	6
2.4. La consultation des personnes publiques associées et commission spécifique	7
2.5. L'enquête publique.....	8
2.6. Les évolutions du dossier de modification suite à ces phases administratives de consultation	8
3. JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS DU REGLEMENT (ECRIT ET GRAPHIQUE)	9
3.1. Evolutions du règlement écrit	9
3.2. Modifications du règlement écrit	9
3.3. Modifications du règlement graphique	59
4. ARTICULATION AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES.....	67

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 040-214002875-20251218-2025_142DEL-DE





1. Le cadre réglementaire de la procédure de modification

La procédure de modification permet à toute commune de pouvoir adapter son document d'urbanisme, sans mise en révision générale de son Plan Local d'Urbanisme.

La procédure de modification du PLU est régie par les articles L153-36 à L153-48 du code de l'urbanisme.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme précise, que « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* ».

L'article L. 153-37 rappelle que « *La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification* ».

L'article L153-38 précise que « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* ».

Enfin, l'article L. 153-40 stipule que « *Avant l'ouverture de l'enquête publique [...], le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9.* ».

2. Le PLU de SANGUINET et le projet de modification n°2

2.1. La commune de SANGUINET et son Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La commune de Sanguinet est située à l'extrême Nord-Ouest du département des Landes, et limitrophe du département de la Gironde. C'est la porte d'entrée du pays de Born, et elle comprend l'étang de Cazaux-Sanguinet, qui constitue l'un des principaux plans d'eau de la côte Aquitaine et l'attrait touristique principal de la commune. Cette situation géographique de proximité avec l'agglomération bordelaise et les communes du Sud du Bassin d'Arcachon, combinée à de bonnes conditions d'accessibilité routière, permettent à la commune de disposer d'une forte attractivité résidentielle.

Le territoire communal est très vaste, avec 10 157 hectares, principalement en forêt de pins, parmi lesquels sont comptabilisés les 2 014 ha de l'étang de Cazaux-Sanguinet inclus dans les limites communales. Elle compte 4 662 habitants au 1^{er} janvier 2025.

La commune fait partie des sept communes qui composent la communauté de communes des Grands Lacs. Elle appartient également au Pays Landes Nature Côte d'Argent.

La commune, soumise aux dispositions de la loi littoral, dispose d'un PLU depuis 2007, ayant fait l'objet d'une révision générale approuvée par délibération du conseil municipal du 6 juin 2019. Une modification n°1 a été approuvée par délibération du 30 janvier 2024.

Le SCoT du Born, couvrant les communautés de communes des Grands Lacs et de Mimizan, a été approuvé le 20 février 2020. Il fait l'objet de procédures d'évolution, toujours en cours d'étude : une révision prescrite par délibération du 14 décembre 2023 et deux modifications prescrites par arrêté du 26 août 2024. Les procédures de modification ont été soumises à enquête publique au printemps 2025.

La compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » n'ayant pas été transférée à la communauté de communes des Grands Lacs, la commune est bien la personne publique compétente pour mener cette procédure de modification de son PLU.



2.2. La prescription de la modification n°2 du PLU de SANGUINET

Par arrêté en date du 18 juillet 2025, Monsieur le Maire a prescrit la modification n°2 du PLU communal.

La commune a parallèlement sollicité la mise à disposition du Service Urbanisme de l'Agence Départementale d'Aide aux Collectivités Locales pour une mission d'assistance administrative, juridique et technique à la mise en œuvre de cette procédure de modification n°2.

L'arrêté a fait l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois à compter du 22 juillet 2025, et le 25 juillet sur le site internet communal. Il a également fait l'objet d'une insertion dans la rubrique « annonces légales » du journal « Les annonces landaises » en date du 23 juillet 2025. Il a également été publié sur le Géoportail de l'urbanisme à partir du 22 juillet 2025, en application de l'article R153-22 du code de l'urbanisme.

Cet arrêté de prescription fait l'objet d'une notification à l'ensemble des Personnes Publiques Associées, conformément au Code de l'Urbanisme, en même temps que le présent dossier de modification, à savoir à :

- Monsieur le Préfet des Landes,
- Monsieur le Président du Conseil Régional de la Nouvelle Aquitaine
- Monsieur le Président du Conseil Départemental des Landes,
- Madame la Directrice de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Landes,
- Madame la Présidente de la Chambre d'Agriculture des Landes,
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Landes,
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers des Landes,
- Monsieur le Président du Syndicat Mixte du SCoT du BORN,
- Madame la Présidente de la Communauté de Communes des Grands Lacs, au titre de la compétence en matière d'habitat.
- Monsieur le Président de l'INAO,
- Monsieur le Président du Centre Régional de la Conchyliculture Arcachon-Aquitaine,
- Monsieur le Président du Centre Régional de la Propriété Forestière.

2.3. Les objectifs de la modification n°2 du PLU et procédure correspondante

La modification n°2 porte principalement sur des évolutions du règlement écrit, dans toutes les zones, pour en faciliter sa compréhension et son application, dans un souci constant d'un urbanisme de qualité et d'une bonne intégration du bâti dans son environnement.

Cette modification permet également quelques adaptations du règlement graphique.

Les principaux objets de cette procédure sont les suivants :

- actualiser le règlement écrit afin d'en préciser, modifier et/ou compléter plusieurs dispositions dans une majorité de zones, à savoir notamment le seuil d'opération pour la réalisation de logements sociaux, les règles d'implantation des constructions et l'intégration de schémas illustratifs, l'emprise au sol, l'aspect extérieur des constructions dont les ouvertures ou les clôtures, la hauteur, l'ajout de définitions dans le lexique, les règles de stationnement, l'actualisation des destinations et sous-destinations, etc. ;
- adapter le règlement écrit des zones agricole (zone A) et naturelle (zone N) en application de la loi littoral ;
- supprimer le périmètre d'attente de projet d'aménagement global ;
- identifier des arbres à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
- actualiser des emplacements réservés.



Les évolutions du PLU de Sanguinet ainsi envisagées entrent bien dans le champ d'application de la modification de droit commun, puisque conformément aux articles L153-36 à L153-40, elles n'ont pas pour objet ou pour effet soit de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La procédure de modification du PLU, qui permet d'apporter des évolutions réglementaires, tant sur le plan du règlement écrit que du règlement graphique, sans pour autant réduire une zone naturelle ou agricole, est la procédure adéquate en l'espèce.

Cette procédure de modification de droit commun, avec enquête publique, nécessite au préalable de recueillir l'avis des personnes publiques associées.

2.4. La consultation des personnes publiques associées et commission spécifique

Le présent rapport de présentation et les pièces modifiées du PLU ont été transmis pour avis conforme à l'autorité environnementale (la mission régionale de l'autorité environnementale – MRAe- de Nouvelle-Aquitaine) dans le cadre de l'examen au cas par cas ad hoc. Cette procédure est mise en œuvre lorsque la personne publique responsable de l'évolution du PLU conclut à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale. La saisine de l'autorité environnementale par la personne publique responsable, à savoir ici la commune, est accompagnée d'un dossier comprenant une description du document transmis et des annexes. L'autorité environnementale disposera alors de deux mois pour donner son avis conforme sur la décision de la commune de ne pas réaliser une évaluation environnementale. L'absence de réponse dans ce délai de deux mois vaut avis favorable et confirme la nécessité de ne pas réaliser d'évaluation environnementale.

La MRAe a rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale le 1^{er} octobre 2025. Cet avis a été entériné par la délibération correspondante du conseil municipal du 14 octobre 2025.

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a également été consultée sur les dispositions relatives aux zones agricoles et naturelles. Sont en effet revues les possibilités d'extension des constructions existantes et les implantations de piscines, en application de la loi littoral, l'avis de cette commission est donc nécessaire.

Le dossier de modification a été transmis, en parallèle, pour avis, aux différentes personnes publiques associées mentionnées ci-avant.

Les avis suivants ont été émis :

- avis favorables de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité et de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ;



- avis favorables avec observations émis par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, la Chambre d'Agriculture, le Département des Landes, la Communauté de Communes des Grands Lacs et le Syndicat Mixte du SCoT du Born.

Un extrait de ces avis et des réponses apportées par la commune sont présentés dans l'annexe à la délibération d'approbation de la présente modification n°2 du PLU, et les évolutions / compléments pris en compte sont précisés au fur et à mesure dans le présent rapport de présentation.

2.5. L'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 29 octobre 2025 au 22 novembre 2025 et a permis de recueillir de nombreuses contributions, au cours des trois permanences qui ont été organisées.

La commissaire enquêtrice a remis son rapport et ses conclusions le 10 décembre 2025, dans lesquelles elle émet un avis favorable assorti de quatre recommandations.

L'ensemble des observations émises et des réponses apportées par la commune sont précisées dans l'annexe à la délibération d'approbation de la présente modification n°2 du PLU.

2.6. Les évolutions du dossier de modification suite à ces phases administratives de consultation

Le dossier de modification soumis à l'approbation du conseil municipal a ainsi été complété pour répondre en partie aux observations émises par les personnes publiques associées, aux observations issues de l'enquête publique et à l'avis favorable avec recommandations de la commissaire enquêtrice.

Les compléments apportés suite à ces phases de consultation sont précisés dans le présent rapport de présentation, dans les parties concernées.



3. Justifications des évolutions du règlement (écrit et graphique)

3.1. Evolutions du règlement écrit

Le PLU de Sanguinet a fait l'objet d'une modification n°1 axée sur un point spécifique en application des dispositions de la loi littoral traduite au sein du code de l'urbanisme, et du fait de la présence d'un SCoT approuvé le 20 février 2020, soit postérieurement au PLU communal.

Cette procédure portait sur la délimitation des secteurs déjà urbanisés, afin de permettre sur ces secteurs de hameaux d'accorder des autorisations du droit des sols. Cette procédure a été approuvée le 30 janvier 2024.

Des évolutions du règlement écrit se sont avérées nécessaires depuis la mise en œuvre du PLU approuvée en juin 2019, afin d'apporter un peu plus de pédagogie à ce règlement, de définir certains termes, de clarifier et modifier certaines dispositions afin de permettre la réalisation de projets en cohérence avec le tissu urbain existant.

Ces différentes évolutions et actualisations sont présentées et justifiées ci-après.

Pour assurer la meilleure compréhension possible de ces évolutions, les extraits du règlement écrit repris dans ce rapport de présentation ainsi que le règlement écrit complet joint au dossier en font mention de la manière suivante :

- ~~en rouge~~ les éléments à supprimer,
- ~~en rouge~~ les éléments modifiés et/ou ajoutés.

De plus, la numérotation des dispositions doit être actualisée en fonction des dispositions supprimées et/ou ajoutées, ainsi que pour procéder à la correction d'erreurs matérielles de numérotation issu du règlement approuvé. Cela constitue une simple mise à jour numérative de la forme du document, sans incidence sur les dispositions elles-mêmes. Cette actualisation de numérotation des différents articles se retrouve dans la version complète du règlement écrit, mais n'est pas reprise systématiquement dans le présent rapport de présentation.

3.2. Modifications du règlement écrit

a/ dispositions générales : actualisation

Les dispositions générales du règlement écrit du PLU sont mises à jour afin de :

- Compléter dans la partie 3 « division du territoire en zone » le descriptif de la zone UH, zone urbaine d'habitat des quartiers identifiés en Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) suite à la modification 1 du PLU ; malgré cette modification approuvée qui portait sur la délimitation et le règlement écrit de cette zone UH, un complément est apporté ici afin d'être cohérent avec le chapeau descriptif de la partie réglementaire de la zone UH (page 2 du règlement écrit)
- Actualiser et compléter dans la partie 4 « destination des constructions » la liste des destinations et sous-destinations ainsi que leurs définitions, en application des articles R151-27 à R151-29 du code de l'urbanisme, actualisés par un arrêté modification du 22 mars 2023.

Page 2 du règlement écrit modifié :

✓ la **Zone UH**, zone urbaine d'Habitat à caractère principal d'habitat pavillonnaire correspondant aux quartiers de Méoule et Le Clercq qui ne sont pas en continuité avec l'agglomération de Sanguinet ; ~~cette zone recouvre les deux Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) identifiés en application du SCoT du Born,~~ ~~au titre de la loi littoral.~~



Pages 3 à 7 du règlement écrit modifié : seule la liste des destinations et des sous-destinations sont extraites du règlement écrit pour être reprises ici, l'intégralité des définitions telles qu'issues de l'arrêté du 22 mars 2023 et des articles du code de l'urbanisme en vigueur sont présents dans le règlement écrit complet modifié, joint au présent dossier.

PLU actuellement opposable	PLU modifié
Des règles différenciées pourront être établies entre ces 5 destinations ainsi que selon les 20 sous-destinations limitatives suivantes, (source : Fiche technique 6 : Réforme des destinations de constructions Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015) : Exploitation agricole et forestière : _ exploitation agricole _ exploitation forestière Habitation : _ logement _ hébergement Commerce et activité de services : _ artisanat et commerce de détail _ restauration _ commerce de gros _ activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle _ cinéma _ hébergement hôtelier et touristique Équipements d'intérêt collectif et services publics : _ locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés _ locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés _ établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale _ salles d'art et de spectacles _ équipements sportifs _ autres équipements recevant du public Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : _ industrie _ entrepôt _ bureau _ centre de congrès et d'exposition Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 20 sous-destinations.	Des règles différenciées pourront être établies entre ces 5 destinations ainsi que selon les 20 23 sous-destinations limitatives suivantes en application des articles R151-27 à R151-29 du code de l'urbanisme et de l'arrêté du 10 novembre 2016 modifié le 22 mars 2023. Exploitation agricole et forestière : _ exploitation agricole _ exploitation forestière Habitation : _ logement _ hébergement Commerce et activité de services : _ artisanat et commerce de détail _ restauration _ commerce de gros _ activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle _ cinéma _ hôtels _ autres hébergements touristiques Équipements d'intérêt collectif et services publics : _ locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés _ locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés _ établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale _ salles d'art et de spectacles _ équipements sportifs _ lieux de culte _ autres équipements recevant du public Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire : _ industrie _ entrepôt _ bureau _ centre de congrès et d'exposition _ cuisine dédiée à la vente en ligne Conformément à l'article R151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 23 sous-destinations.

☛ Impact environnemental :

Sans incidence - impact neutre ; reprise de la réglementation applicable



b/ ajouts de définitions dans le lexique, en annexe 1 du règlement :

Des définitions ont été ajoutées et/ou complétées dans le lexique existant en annexe 1 du règlement, afin de préciser les termes du règlement écrit et assurer une meilleure compréhension des administrés sur ces notions.

La définition de la zone d'interface avec l'aléa feux de forêt était présente en bas de page du règlement écrit, à chaque fois que cette mention était présente, aussi, par souci de simplicité et cohérence, elle a été ajoutée dans le lexique et la note en bas de page a été supprimée.

Ont ainsi été ajoutées les définitions suivantes ainsi que des compléments à des définitions existantes. Les définitions de l'alignement et de l'attique ont été ajoutées en réponse aux observations issues de l'enquête publique.

Alignement :

Détermination par l'autorité administrative (mairie, communauté de communes ou conseil départemental selon les voiries concernées) de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé par un arrêté d'alignement individuel ou par un plan d'alignement.

Arbre de haute tige

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol et qui atteignent au moins 4 m de hauteur, par opposition aux arbres à basse tige ou arbustes.

Attique

Dernier niveau d'une construction situé en retrait d'à minima 2 mètres de l'ensemble des façades, et qui forme le couronnement de la construction.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,70 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions.

Les surfaces des piscines non couvertes n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Espace libre :

Les espaces libres sont constitués des surfaces non occupées par des constructions (emprises au sol des constructions). Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions (accès et surfaces de stationnement imperméabilisées, terrasses non comprises dans l'emprise au sol) ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en espace de pleine terre.

Espace (vert) de pleine terre :

Un espace non construit et non artificialisé peut être qualifié de pleine terre s'il est conservé en pleine terre ou planté, et si les conditions suivantes sont cumulativement réunies :

- Son revêtement est perméable,
- Son sous-sol est libre de toute construction, installation ou équipement sur une profondeur de 10m à compter de sa surface, à l'exclusion du passage des réseaux,
- Il doit pouvoir recevoir des plantations (pelouse, arbres, arbustes, etc.).

Ne sont pas compris dans les espaces de pleine terre les constructions, installations et aménagements (y compris enterrés) conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol, les piscines et fosses d'assainissement individuel, les voiries et aménagement de tout stationnement, la totalité des largeurs d'emprise des espaces de circulation automobile, les aménagements de types evergreen, graviers, gazon synthétique, etc.

Implantation des constructions :

- **en ordre continu** : construction implantée d'une limite latérale à l'autre, c'est-à-dire sur toute la largeur de la parcelle
- **en ordre semi-continu** : construction implantée obligatoirement sur une seule limite latérale
- **en ordre discontinu** : construction obligatoirement implantée en retrait des limites séparatives

Pergola :

Construction légère de faible ampleur placée dans un jardin ou sur une terrasse dont la toiture est faite de poutres espacées reposant sur des piliers ou des colonnes. Elle ne crée pas d'emprise au sol si elle n'est pas couverte.



Pergola bioclimatique

Une pergola bioclimatique est constituée en toiture de lames orientables, permettant de moduler l'ensoleillement, assurer l'étanchéité contre la pluie et réguler la ventilation de manière naturelle. Elle crée de l'emprise au sol mais pas de surface de plancher.

Surface de plancher

Elle correspond à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

En sont déduit :

- les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- les vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- les surfaces égale à 10% des surfaces de plancher affectés à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Voies ou et emprises publiques ou privées à usage collectif

~~La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.~~

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions.

Les voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, ...). L'emprise d'une voie doit s'entendre comme comprenant la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules motorisés, avec ou sans terre-plein central, ainsi que la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles, et les fossés, noues et talus la bordant, les places, placettes, mail, cour, espace vert, aires de stationnement.

L'emprise publique ou privée à usage collectif correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public, ~~telles que les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...~~

Zone d'interface avec l'aléa feux de forêt :

Elle correspond aux secteurs situés entre les zones d'aléa fort feux de forêt et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

☛ Impact environnemental :

Sans incidence - impact neutre ; précision des définitions pour une meilleure compréhension



c/ dispositions modifiées communes à toutes les zones et/ou secteurs du règlement qui y font référence :

Certaines dispositions ou termes sont à clarifier et/ou préciser, et apparaissent dans toutes les zones de manière parfaitement identiques, et parfois de façon similaire mais qu'il convient d'uniformiser.

Ces dispositions apparaissant dans toutes les zones, et consistant à des adaptations de vocabulaire, de distance revue ou de clarification des règles, il est proposé de les mentionner ci-après une seule fois, puisque communes à l'ensemble des zones.

Le règlement écrit modifié est joint en intégralité au dossier de modification, et permet de se rendre compte de la reprise de ces éléments pour l'ensemble des zones, en plus des évolutions spécifiques à chaque zone, détaillées ci-après dans le présent rapport de présentation.

Les clarifications apportées et vocabulaires modifiés présentés ci-après sous forme de tableau « PLU actuellement opposable / PLU modifié » sont relatifs aux éléments suivants :

- remplacer dans la partie « rappel » les termes « autorisation préalable » par « déclaration préalable » en ce qui concerne la formalité à accomplir pour les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés, afin d'utiliser le terme adéquat ;
- reprendre les prescriptions du guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif des landes de Gascogne relatives aux reculs des constructions, ces mêmes dispositions étant rappelées et sollicitées systématiquement par le service risque de la DDTM dans leurs avis émis dans le cadre des autorisations d'urbanisme. La commune modifie donc cette distance de recul de 6 m présent dans le PLU par la distance de 12 m de recul et de bande inconstructible, dans toutes les prescriptions du règlement où ces mentions sont écrites (article 2 « occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) ; pour faire suite à l'enquête publique, la mention des 12 mètres de profondeur aux articles 1.2.3 et 2.2.2 (ou pour certaines zones en 2.2.3) de chaque zone est accolée au terme de « bande » pour une meilleure compréhension de la règle ;
- adaptation de l'intitulé des articles 2.1 de chaque zone, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies, afin d'englober les voies et emprises publiques ou privées à usage collectif, et non pas seulement les voies publiques ou privées comme actuellement. Il s'agit ici d'élargir les éléments constitutifs des voies et assimilées à prendre en considération pour les implantations de constructions. C'est en ce sens que la définition présente en annexe 1 du règlement a également été complétée ;
- les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, de faible emprise, peuvent déroger aux règles imposées en matière d'implantation par rapport aux voies ainsi qu'aux limites séparatives, du fait même de la spécificité de ces installations. Sont actuellement exclues de cette dérogation, les mâts supports d'antenne, qui se voient donc imposer les règles de recul imposées par chaque zone. Cette exclusion n'apparaît pas cohérente et empêche certaines installations au sein des zones urbaines, il convient donc de supprimer cette mention, afin que ces installations bénéficient de la même dérogation que les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif auxquelles elles s'apparentent ;
- la dimension des avant-toits à prendre en compte dans l'ensemble des prescriptions qui y font référence, généralement pour admettre un régime de dérogation de ces avant-toits qui n'entrent pas en compte pour imposer des reculs à la construction par rapport aux voies, ou dans le calcul de l'emprise au sol par exemple, passe de 0,50 m à 0,70 m. L'objectif de cette augmentation des avant-toits jusqu'à 0,70 m pouvant faire l'objet de ces exclusions répond à une qualité architecturale du bâti et à une réelle utilisation de ces avant-toits pour un confort intérieur et extérieur des constructions, sans que cette emprise de faible superficie ne vienne incrémenter le calcul de l'emprise au sol, ou imposer un recul plus important des constructions. Il s'agit ici d'un léger assouplissement



des règles en faveur d'une meilleure qualité et d'une optimisation de l'usage de ces avant-toits ;

- dans la partie « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives », des prescriptions de recul s'appliquent lorsque la limite est constituée par un fossé mitoyen, et non pas par tout type de fossé. La modification consiste ici à supprimer le terme de « mitoyen » afin que le recul imposé de 5 mètres par rapport à son axe s'applique à tout fossé, indépendamment de son statut entièrement privé ou de mitoyenneté. Cette règle facilite l'instruction, la mitoyenneté n'étant ni connue ni précisée dans les dossiers déposés, ni vérifiable ;
- modification de la tournure de phrase relative à la disposition sur les capteurs solaires et panneaux photovoltaïques posés au sol, afin de la rendre plus claire et compréhensible, en insistant sur leur intégration paysagère ;
- concernant les prescriptions architecturales sur les constructions, et afin d'harmoniser les dispositions présentes dans le règlement écrit pour toutes les constructions, toute zone confondue, et dans le respect des principes architecturaux locaux, il est ajouté des éléments sur les proportions des ouvertures. Ainsi, il est précisé que ces proportions signifient que les fenêtres doivent avoir des proportions verticales avec une hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur. De même, il est précisé et/ou ajouté selon les zones qu'une seule ouverture peut déroger à cette règle, et que les baies vitrées ne sont pas interdites.

Cette mention est reprise dans toutes les zones mais ne comprend pas systématiquement tous ces éléments, aussi il est proposé d'uniformiser ce phrasé pour y retrouver l'ensemble de ces précisions.

- concernant les clôtures, il est précisé avant toute disposition particulière que l'utilisation de végétaux secs et/ou de bâches est strictement interdite, afin de conserver une qualité paysagère des clôtures lorsqu'elles sont réalisées, et éviter tout risque de propagation d'incendie, même en dehors des zones d'aléa fort ou des zones d'interfaces. Pour faire suite à une remarque de la commissaire enquêtrice, cette disposition n'avait pas été reprise dans le règlement écrit pour le secteur USer, ce qui a été complété pour l'approbation par l'ajout d'un paragraphe spécifique au secteur User avec l'intégration d'une disposition 2.5.41 ;
- dans les prescriptions relatives aux « 2.6 - Espaces libres et plantations », il est demandé un minimum d'arbre de haute tige en fonction de la superficie d'espaces de pleine terre (superficie pouvant varier selon les zones). Aussi, afin d'assurer la compréhension de tous et d'ôter des doutes ou questionnements lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme sur les arbres entrant dans l'atteinte de cet objectif, des précisions sont apportées pour indiquer les arbres ainsi comptabilisés dans ce calcul des arbres à réaliser en espace de pleine terre, et ceux qui ne le sont pas.
C'est également dans un souci de clarté qu'une définition des arbres de haute tige a été ajoutée en lexique, définition présentée dans le point précédent.



PLU actuellement opposable	PLU modifié
Rappels : 1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du Conseil Municipal le prévoit. 2. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme. 3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan. 4. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.	Rappels : 1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du Conseil Municipal le prévoit. 2. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme. 3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan. 4. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 1.2.2. Si une construction ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé de disposer d'une bande inconstructible de 6 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier, elle devra être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations. 1.2.3 Cette bande devra être implantée sur le terrain d'assiette de l'opération sur 6 m de profondeur. Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 mètres au minimum.	1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 1.2.2. Si une construction ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier, elle devra être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations. 1.2.3 Cette bande de 12 mètres devra être implantée sur le terrain d'assiette de l'opération. Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 mètres au minimum.
MORPHOLOGIE URBAINE	
2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES A USAGE COLLECTIF
2.1.1 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel : • Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).	2.1.1 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel : • Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m².
Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles, (non compris les avant- toits inférieurs ou égaux à 0,50), doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, de la manière suivante :	Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles, (non compris les avant- toits inférieurs ou égaux à 0,70 m), doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, de la manière suivante :



2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 Lorsqu'une limite séparative correspond à une zone d'interface définie par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de **6 m**, cette bande devra être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations.

2.2.2 Cette bande devra être implantée sur le terrain d'assiette de l'opération ~~sur 6 m de profondeur~~. Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 mètres au minimum.

2.2.3 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², ~~à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).~~

[...]

2.2.4 Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé ~~mitoyen~~ nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, un ruisseau, ou une craste, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 5 mètres par rapport à son axe. L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou crastes.

INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIE RENOUVELABLES

[...]

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

[....]

2.5.6 Lorsqu'ils sont posés au sol, ~~les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques~~, on privilégiera les implantations non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).

2.5.14 Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures, et les matériaux mis en œuvre et leurs colorations.

2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1 Lorsqu'une limite séparative correspond à une zone d'interface définie par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de **12 m**, cette bande devra être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations.

2.2.2 Cette bande **de 12 m** devra être implantée sur le terrain d'assiette de l'opération. Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 mètres au minimum.

2.2.3 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m².

[...]

2.2.4 Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, un ruisseau, ou une craste, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 5 mètres par rapport à son axe. L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou crastes.

INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIE RENOUVELABLES

[...]

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

[....]

2.5.6 Lorsqu'ils sont posés au sol, on privilégiera les implantations **de capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques** non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus), **tout en assurant leur insertion paysagère.**

2.5.14 Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures **(fenêtres de proportions verticales avec une hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur)**, et les matériaux mis en œuvre. **Une seule ouverture peut déroger à cette règle. De plus, les baies vitrées ne sont pas interdites.**



CLÔTURES Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.	CLÔTURES Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage. L'utilisation de végétaux secs (brande, etc.) et/ou de bâches est strictement interdite.
2.6. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS [...] Les plantations existantes seront conservées au maximum et l'implantation des constructions nouvelles devra préserver au maximum les arbres existants. Les plantations supprimées seront compensées par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance paysagère du terrain. [...] Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares avec des jeux et plantés d'arbre de haute tige (essences locales). Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, pouvant être répartis autour de la zone de stationnement en fonction du parti d'aménagement paysager.	2.6. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS [...] Les plantations existantes seront conservées au maximum et l'implantation des constructions nouvelles devra préserver au maximum les arbres existants. Les plantations supprimées seront compensées par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance paysagère du terrain. Ces arbres seront comptabilisés dans le calcul des arbres de haute tige à réaliser en espace de pleine terre. [...] Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares avec des jeux et plantés d'arbre de haute tige (essences locales). Ces arbres seront comptabilisés dans le calcul des arbres de haute tige à réaliser en espace de pleine terre. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, pouvant être répartis autour de la zone de stationnement en fonction du parti d'aménagement paysager. Ces arbres ne seront pas comptabilisés dans le calcul des arbres à réaliser en espace de pleine terre.

☛ Impact environnemental :

Impact positif ; prise en compte d'une bande de recul supplémentaire par rapport au risque d'aléa feux de forêt, interdiction d'utilisation des végétaux secs comme clôture limitant les risques de propagation et améliorant le cadre de vie des habitants.



d/ dispositions supplémentaires modifiées au sein de la zone UC :

↳ Partie 1.1 « occupations et utilisations du sol interdites »

La zone UC, et plus précisément le secteur du centre-bourg ancien UCa, fait l'objet d'un périmètre de gel foncier instauré en application des articles L151-41 et R151-32 du code de l'urbanisme, correspondant au périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global.

Ce périmètre de gel devait permettre à la commune de mûrir son projet d'aménagement sur ce secteur, et permet de figer les règles pour une durée maximale de cinq ans dans l'attente de l'approbation du projet d'aménagement global. La commune a fait face à de nombreux projets et évolutions sur son cœur de bourg et la réflexion se porte désormais sur ce secteur stratégique, mais le délai de gel de 5 ans est arrivé à son terme depuis le 6 juin 2024.

Ce périmètre, présent sur le document graphique (contour blanc – suppression présentée en partie 3.3 « modifications du règlement graphique » ci-après) est également mentionné dans le règlement écrit puisqu'il contraint les constructions possibles.

Aussi, afin de toiletter le règlement écrit et graphique, et compte tenu de cette servitude qui n'a plus à s'appliquer, il convient de supprimer sa mention :

PLU actuellement opposable	PLU modifié
Constructions : 1.1.4 Les constructions ou installations nouvelles de plus de 20 m² de surface de plancher situées dans le périmètre prévu par l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme et porté sur le plan de zonage pendant une durée de cinq ans à compter de la date d'approbation du PLU.	Constructions /

↳ Partie 1.2 « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières »

Actuellement, les secteurs UCa (centre-bourg ancien) et UCp (secteur d'habitat à dominante pavillonnaire) sont soumis à des obligations de réalisation de logements sociaux sous conditions.

En effet, bien que la commune de Sanguinet ne soit pas soumise à des obligations légales en la matière de production de logements sociaux du fait de sa population (pas d'obligation en application de l'article 55 de la loi SRU), elle a pour autant retranscrit sa volonté dans le PLU approuvé en 2019 en imposant la réalisation d'à minima 20% de logements sociaux pour toute opération de plus de 20 logements.

La commune a conscience de la nécessité d'offrir une diversité de typologie de logements, pour maintenir et accueillir une population variée sur son territoire, et souhaite aller au-delà de cette prescription, qui n'est pas assez prescriptive. En effet, au regard des projets réalisés ces dernières années, il s'avère que ce seuil d'à minima 20 logements est détourné par certains porteurs de projets pour ne pas être atteint lors du dépôt des autorisations d'urbanisme, et ainsi se dédouaner de cette obligation de réalisation de logement social.

La commune souhaite donc abaisser ce seuil pour imposer la réalisation de logement social pour toute opération de 10 logements ou plus, lors d'opérations d'aménagement pouvant s'effectuer au sein de parcelles disponibles ou en réinvestissement au sein de ces secteurs urbains.

Cet abaissement est en cohérence avec d'autres documents d'urbanisme impactant le territoire, tels que le SCoT du Born approuvé le 20 février 2020 (soit postérieurement à l'approbation du PLU, mais dont les prescriptions avaient été prises en compte autant que possible au vu de l'avancement du SCoT à l'époque), ou le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes des Grands Lacs approuvé en conseil communautaire du 9 décembre 2025.

Le SCoT évoque dans ses prescriptions #P4 et #P5 de rééquilibrer la répartition de la production de logements en faveur des centralités urbaines et pôles de proximité (dont fait partie Sanguinet), et indique une part de 15% de réalisation de résidences principales à vocation de logements sociaux, afin que la commune dispose de 179 logements sociaux (location et accession confondues) pour la période 2018-2035.



Au 1^{er} janvier 2024, selon le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux, sont recensés 100 logements sociaux, dont 43 en individuel et 57 en collectif. Sont recensés 83 logements sociaux au 1^{er} janvier 2018, ce qui conduit à la création de 17 logements sociaux sur la période 2018-2023, soit une production de 162 logements sociaux d'ici à 2035.

De même, le PLH ambitionne une production de logements sociaux (location et accession confondues) à hauteur de 158 logements pour la période 2025-2030. Dans son programme d'action, il évoque en action 2 « encadrer la production de logements en diffus et travailler sur des modalités de densification apaisée » comme modalité opératoire pour favoriser la production de logements abordables et de logements de petite taille que « toute opération d'au moins 10 logements devra contribuer aux objectifs de mixité prévus pour la commune par le PLH ».

L'abaissement du seuil d'opération de 10 logements ou plus déclenchant l'obligation d'affecter au moins 20% du programme à la réalisation de logements locatifs sociaux est donc parfaitement compatibles avec les documents supra-communaux.

À la suite de l'enquête publique, la notion de « locatifs » est supprimée en ce qui concerne le logement social en UC, afin d'intégrer l'ensemble des typologies de logement social, qu'il s'agisse de locatif ou d'accession sociale. Cela répond également davantage au PLH, en n'excluant pas l'accession sociale de la notion plus globale de logement social. Cela participe ainsi à la volonté communale d'offrir un parcours résidentiel à ses habitants, en permettant une mixité sociale, et cela tant en accession sociale qu'en locatif social. Cette disposition sera reprise en zone AUh1 (zone à urbaniser à vocation principale d'habitat), qui fait également référence à des obligations en matière de logements sociaux, tout en respectant les orientations en la matière du PADD.

PLU actuellement opposable – secteurs UCa et UCp	PLU modifié – secteurs UCa et UCp
1.2.9 Les opérations d'aménagement ou de construction de plus de 20 logements à condition qu'elles comportent une affectation d'un minimum de 20 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux.	1.2.9 Les opérations d'aménagement ou de construction de 10 logements ou plus à condition qu'elles comportent une affectation d'un minimum de 20 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements sociaux.

🔗 Partie 1.3 « conditions de réalisation des places de stationnement »

Compte tenu de la configuration de certaines parcelles au sein des secteurs UCa et UCp, et du souci constant de réaliser des programmes en économisant le foncier, il s'avère que le stationnement des véhicules ne peut pas toujours être effectué sur la parcelle du projet, compte tenu du nombre de places exigé.

Ces places doivent être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique mais il est proposé d'introduire une adaptation dans leur réalisation, en permettant qu'elles puissent se situer sur un terrain compris à moins de 300 mètres du projet. Cette souplesse doit permettre de voir se réaliser les projets au sein du tissu urbain existant.

De plus, et toujours dans une optique de réalisation de projets en concordance avec les équipements existants et le développement des mobilités douces sur le territoire, et de stationnements qui peuvent être mutualisés selon les usages, il est proposé de revoir le nombre de places exigées en fonction des typologies de constructions et de surface de plancher.

Est également introduite la disposition du code de l'urbanisme relative au stationnement imposé pour la réalisation de logements sociaux et assimilés, dans un souci de transparence et de compréhension des règles applicables.



PLU actuellement opposable	PLU modifié
1.3.6 Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.	1.3.6 Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, ou sur un terrain situé à moins de 300 mètres.

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux dispositions suivantes :

Constructions destinées à l'habitation individuelle	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
Constructions destinées à l'habitation collective	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement : - surface de plancher $\leq 40\text{ m}^2$: 1 place par logement - $40\text{ m}^2 < \text{surface de plancher} \leq 75\text{ m}^2$: 1,5 places par logement. - surface de plancher $> 75\text{ m}^2$: 2 places par logement.
Constructions destinées à de l'habitat locatif social, logements locatifs intermédiaires, établissement assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires (article L151-34 du code de l'urbanisme)	1 place de stationnement par logement
Constructions destinées aux bureaux	Surface de plancher $\leq 100\text{ m}^2$: 1 place par 25 m^2 de surface de plancher $100\text{ m}^2 < \text{Surface de plancher} < 1000\text{ m}^2$: 1 place par 50 m^2 de surface de plancher Surface de plancher $\geq 1000\text{ m}^2$: 1 place par 200 m^2 de surface de plancher
Constructions destinées aux commerces	Surface de vente ou recevant du public $\leq 75\text{ m}^2$: 2 places 1 place de stationnement Surface de vente ou recevant du public $> 75\text{ m}^2$, 1 place par tranche de 25 m^2 50 m^2 de surface vente ou recevant du public.
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	0,5 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

À la suite de l'enquête publique, la commune a validé plusieurs ajouts et compléments à apporter au règlement écrit, tel que précisé ci-après.

En 1^{er} lieu, la commune intègre une disposition spécifique relative au stationnement vélo pour les commerces, artisanat et bureaux, afin de préciser que ce stationnement peut être couvert ou non, mais doit être directement accessible depuis le domaine public à tout client ou visiteur de ces activités. Cette précision vise à éviter que le local vélo ne soit privatisé ou accessible que par les employés de ces activités, voire les propriétaires et locataires lorsque ce local est intégré à un immeuble composé de ces bâtiments en rez-de-chaussée et de logements dans les étages. Aussi, ces typologies de destinations font l'objet d'une nouvelle règle.



En 2nde lieu, des modifications supplémentaires sont prises en compte afin de diminuer le nombre d'arbres de haute tige attendus pour les projets autres que ceux destinées à l'habitation individuelle, afin que ces boisements soient cohérents avec la zone urbaine de centralité (disposition modifiée correspondant à la distinction faite en 1.3.13).

Enfin, dans le secteur UCa (ex-règle 1.3.14 devenue 1.3.15) est ajoutée une précision quant au seuil de places de stationnement à réaliser pour être contraints de réaliser 50% de ce stationnement au sein du bâti à construire, dans un bâtiment dédié au stationnement, en silo ou semi-enterré. Ce seuil est porté à 30 places de stationnement ou plus, afin que cette obligation de stationnement intégré au bâti ne s'impose que pour des opérations d'une certaine ampleur.

PLU actuellement opposable	PLU modifié
1.3.11 Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à raison de 1,50 m² par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo en application des normes suivantes : • Constructions destinées à l'habitation collective : 1 place par logement. • Constructions destinées au commerce et à l'artisanat et aux bureaux situés en rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitat collectif : 3 % de la surface de plancher avec un minimum 3 m². • Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 0,25 place par chambre.	1.3.11 Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à raison de 1,50 m² par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo en application des normes suivantes : • Constructions destinées à l'habitation collective : 1 place par logement. • Constructions destinées au commerce et à l'artisanat et aux bureaux situés en rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitat collectif : 3 % de la surface de plancher avec un minimum 3 m². • Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 0,25 place par chambre. 1.3.12 Pour les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux situés en rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitat collectif, il est exigé la création d'une aire de stationnement correspondant à 3% de la surface de plancher avec un minimum de 3 m². L'accès à ce stationnement doit être directement accessible depuis le domaine public pour tout client et/ou visiteurs de ces activités.
1.3.13 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, ces arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.	1.3.14 Dans le cadre de constructions destinées à l'habitation individuelle, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, ces arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager. Dans les autres cas, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, ces arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.
Dans le secteur UCa : 1.3.14 Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitation, un minimum de 50 % des places de stationnement exigées réglementairement dans le présent article, réalisées sur le terrain d'assiette du projet doit être incluses dans l'emprise d'un ou de plusieurs bâtiment soit dans une construction affectée au stationnement, soit « en silo », soit semi-enterrée ou en sous-sol.	Dans le secteur UCa : 1.3.15 Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitation engendrant la réalisation de 30 places de stationnement ou plus, un minimum de 50 % des places de stationnement exigées réglementairement dans le présent article, réalisées sur le terrain d'assiette du projet, doit être incluses dans l'emprise d'un ou de plusieurs bâtiment soit dans une construction affectée au stationnement, soit « en silo », soit semi-enterrée ou en sous-sol.



↳ Parties 2.1 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées à usage collectif » et 2.2 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

La commune souhaite revoir les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (nouvelle dénomination présentée ci-avant, issue de cette même procédure de modification) afin de simplifier certaines dispositions, de les adapter et en clarifier certaines existantes à l'aide notamment de schémas illustratifs. Cela entraîne par voie de conséquence des évolutions pour les implantations par rapport aux limites séparatives.

L'objectif principal poursuivi à travers les différentes évolutions au sein de cette partie du règlement écrit en secteur UCa et UCp est de s'adapter au tissu urbain existant, et aux écueils rencontrés depuis 6 ans d'instruction et d'application du règlement actuel du PLU.

Le secteur UCa, correspondant au centre-bourg ancien, est caractérisé par des formes urbaines relativement irrégulière, avec des implantations en continue ou semi-continue par rapport aux limites séparatives, et des bâtis implantés parfois à l'alignement, et ponctuellement en retrait des voies et emprises publiques ou privées à usage collectif. Cet espace de centralité concentre une majorité des équipements publics et fait l'objet d'un renouvellement urbain (nouvel équipement avec école, espace socio-culturel, médiathèque...) et d'aménagement d'espaces publics.

Le règlement actuel ne s'avère pas cohérent avec le tissu urbain existant, et ne permet pas de prendre suffisamment en compte cet existant pour l'implantation des nouvelles constructions, ni d'en assurer la meilleure insertion possible.

En effet, il est demandé par exemple des implantations en ordre semi-continu par rapport aux limites séparatives, pour des parcelles d'une largeur de façade sur rue inférieure à 6 mètres, et en ordre continu pour des parcelles d'une largeur de façade comprise entre 6 et 15 mètres, puis en ordre semi-continu pour les parcelles d'une largeur de façade sur rue supérieure à 15 mètres, ce qui n'est ni réaliste ni adapté sur le terrain.

Les élus souhaitent permettre des projets s'intégrant plus naturellement dans le tissu existant, en évitant des constructions créant un front bâti trop massif de par sa longueur sur rue. Ils souhaitent introduire un peu plus de souplesse dans les dispositions applicables, en permettant d'assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions au sein de l'organisation globale de la rue.

La catégorisation actuelle des règles par rapport à trois tailles de largeur de façade et par rapport aux implantations attendues évolue pour passer à deux catégories, les parcelles dont les largeurs de façade sur rue sont inférieures ou égales à 20 mètres et celles qui sont supérieures. Les nouvelles implantations proposées, tant par rapport aux voies qu'aux limites séparatives, apportent une plus grande flexibilité des projets, permettant leur réalisation concrète en cohérence avec le bâti existant.

De même en UCp, secteur plus pavillonnaire, une nouvelle hiérarchie des voies a été introduite avec une cartographie jointe en annexe du règlement (voir ci-après le point « j/compléments apportés en annexe »), imposant de nouveaux reculs en adéquation avec les voies concernées par ces secteurs UCp. Est également introduit la possibilité de réaliser des constructions en ordre semi-continu, permettant ainsi la réalisation de plusieurs typologies de constructions sur des parcelles qui deviennent plus petites.

Tant en UCa qu'en UCp, les dispositions relatives à l'implantation des annexes ont été ajustées et précisées, et la dérogation relative aux annexes de -20 m² a été repositionnée dans la partie relative aux implantations par rapport aux voies et emprises publiques et privées. De plus, une disposition spécifique pour les piscines est intégrée, permettant une implantation dérogatoire à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques ou privées à usage collectif.

Des schémas illustratifs complètent certaines règles, afin de mieux les appréhender, notamment celles relatives aux implantations continues, semi continues ou discontinues et leurs incidences par rapport au recul de la voie ou emprise publique ou privée à usage collectif, ainsi que les implantations des nouvelles constructions par rapport aux limites séparatives.



À la suite de l'enquête publique, la commune intègre une disposition supplémentaire pour l'implantation des constructions (annexes, constructions principales et/ou extensions) par rapport aux emprises publiques ou privées à usage collectif (règle nouvelle 2.1.11). Ainsi, un recul minimum obligatoire de 3 mètres est demandé par rapport à ces emprises, introduisant un recul moindre que celui imposé par rapport aux différentes voies, qui est de 5 mètres. Cette disposition s'explique par le moindre impact des constructions par rapport à ces emprises publiques ou privées à usage collectif que celui des voiries.

De plus, et également à la suite de l'enquête publique, les dispositions présentes en 2.2.9 (UCa) et 2.2.11 (UCp) pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives évoluent. Ainsi le nouvel article 2.2.9 issu de cette modification faisait référence à l'implantation de l'ensemble des nouvelles constructions sur un maximum de trois mêmes limites séparatives. Ce terme « même » est finalement supprimé pour plus de clarté.

De même, cette référence au terme « même » est supprimé en disposition 2.2.11 pour ne faire référence qu'à une implantation sur un maximum de deux limites en UCp.

Enfin, dans ces deux articles 2.2.9 et 2.2.11, les références à une profondeur minimum de 3,50 m pour les extensions des constructions existantes ou la réalisation des annexes en limites séparatives sont supprimées, pour assurer une simplification de l'application des règles, sans que cela ne nuise à leur intégration dans le tissu existant.

PLU actuellement opposable	PLU modifié
2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées à usage collectif	
2.1.2 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.	2.1.2 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant. 2.1.3 Une seule annexe à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 20 m² pourra être implantée en limite d'emprise publique ou privée à usage collectif (hors espace proche du rivage). 2.1.4 Les piscines pourront s'implanter à 3 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées à usage collectif.
Dans le secteur UCa : 2.1.3 Les constructions nouvelles doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, de la manière suivante : • En ordre continu et semi continu : implantation à l'alignement, • En ordre discontinu : implantation avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. 2.1.4 Les constructions nouvelles peuvent également s'implanter en retrait de l'alignement si elles sont édifiées selon le retrait observé par une construction existante sur une parcelle contiguë. 2.1.5 Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement peuvent être autorisées en retrait si elles respectent : • L'alignement du bâtiment principal, • Ainsi que l'ensemble des articles du présent règlement, si elles s'inscrivent harmonieusement	Dans le secteur UCa : 2.1.5 Les constructions nouvelles doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, de la manière suivante : • Pour des parcelles d'une largeur de façade sur rue inférieure ou égale à 20 m : implantation à l'alignement ou à 5 mètres, • Pour des parcelles d'une largeur de façade sur rue supérieure à 20 m : implantation avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement

dans l'ordonnancement de la façade et si le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.



Illustration d'implantation à privilégier (non exclusifs) – (schémas lisibles dans le règlement écrit complet du PLU)

2.1.6 Toutefois, par dérogation et dans le cas d'implantations existantes disparates, une implantation différente des constructions nouvelles doit être observée afin qu'elles s'inscrivent harmonieusement dans l'organisation globale de la façade de rue.

2.1.7 Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement peuvent être autorisées en retrait si elles respectent :

- L'alignement du bâtiment principal,
- Ainsi que l'ensemble des articles du présent règlement, si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade et si le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

Dans le secteur UCp :

~~2.1.5 Par rapport à la RD 46 et à la RD 652 : Les constructions devront s'implanter à 10 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée de ces voies.~~

~~2.1.6 Par rapport à la rue de Tasta : Les constructions, (à l'exception des piscines), devront s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.~~

~~2.1.8 Par rapport aux autres voies : Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques.~~

Dans le secteur UCp :

2.1.8 Une hiérarchie des voies a été annexée à ce règlement écrit (annexe 4), comprenant 3 catégories de voies, à savoir les voies dites primaires, les voies dites secondaires et les autres voies.

2.1.9 Par rapport aux voies primaires, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 10 m de la limite d'emprise existante ou projetée des voies ~~et emprises publiques ou privées.~~

2.1.10 Par rapport aux voies secondaires et aux autres voies, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de la limite d'emprise existante ou projetée des voies ~~et emprises publiques ou privées.~~

2.1.11 Par rapport aux emprises publiques ou privées à usage collectif, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 3 m de ces emprises.



2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.7 Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² pourront être implantées en retrait ~~minimum de 0,5 m~~ par rapport aux limites séparatives, ~~dans ce cas la continuité de la clôture sera assurée au droit du bâtiment, cette dernière pouvant être accompagnée de plantations arbustives.~~

~~2.2.8 Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 20 m² pourront être implantées en limite séparative d'espaces collectifs d'une opération d'aménagement.~~

Dans le secteur UCa

2.2.9 Les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- ~~• Sur des parcelles d'une largeur de façade sur rue inférieure à 6 m : en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre comptée horizontalement de tout point de la construction, (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,50 m), au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m);~~
- ~~• Sur des parcelles d'une largeur de façade sur rue supérieure à 6 m et inférieure ou égale à 15 m : en ordre continu, c'est-à-dire d'une limite latérale à l'autre;~~
- ~~• Sur des parcelles d'une largeur de façade sur rue supérieure à 15 m : en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre comptée horizontalement de tout point de la construction, (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,50 m), au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m);~~

2.2.10 Quelle que soit la largeur de la parcelle, les constructions pourront être édifiées sur un maximum de deux limites séparatives (une latérale et une de fond de parcelle) dans les cas suivants :

- Pour une extension de la construction principale à condition que sa hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m ~~sur une profondeur minimum de 3,50 m~~ par rapport à cette limite séparative.
- Pour un bâtiment annexe n'excédant pas 60 m² ou deux bâtiments annexes n'excédant pas au total 80 m², et à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m et que leur hauteur absolue ne dépasse pas 4,50 m.

2.2.7 Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² pourront être implantées en retrait **compris entre 0,5m et 1m** par rapport aux limites séparatives.

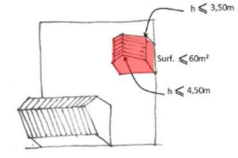
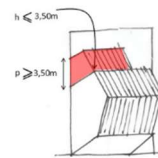
Dans le secteur UCa

2.2.8 Les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- Sur des parcelles d'une largeur de façade sur rue inférieure ou égale à 20 mètres :
 - Soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre limite comptée horizontalement de tout point de la construction (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,70 m), au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m) ;
 - Soit en ordre continu, c'est-à-dire d'une limite à l'autre ;
 - Soit en ordre discontinu, c'est-à-dire en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m).
- Sur des parcelles d'une largeur de façade sur rue supérieure à 20 mètres :
 - Soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre limite comptée horizontalement de tout point de la construction (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,70 m), au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m) ;
 - Soit en ordre discontinu, c'est-à-dire en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m).

2.2.9 Quelle que soit la largeur de la parcelle, l'ensemble des nouvelles constructions ne pourra être implanté que sur un maximum de trois limites séparatives dans les cas suivants :

- Pour une extension de la construction principale à condition que sa hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m par rapport à cette limite séparative.
- Pour un bâtiment annexe n'excédant pas 60 m² ou deux bâtiments annexes n'excédant pas au total 80 m², et à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m et que leur hauteur absolue ne dépasse pas 4,50 m.



*Illustration d'implantation à privilégier (non exclusifs)
(Schémas lisibles dans le règlement complet du PLU)*

Dans le secteur UCp :

2.2.11 Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction, (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à ~~0,50~~ m), au point de la limite parcelaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m).

~~2.2.12 Les constructions pourront être édifiées sur un maximum de deux limites séparatives, (une latérale et une de fond de parcelle) dans les cas suivants :~~

- Pour une extension de la construction principale à condition que sa hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m ~~sur une profondeur minimum de 3,50 m par rapport à cette limite séparative.~~
- Pour un bâtiment annexe n'excédant pas 60 m² ou deux bâtiments annexes n'excédant pas au total 80 m², et à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m ~~sur une profondeur minimum de 3,50 m par rapport à cette limite séparative~~ et que leur hauteur absolue ne dépasse pas 4,50 m.

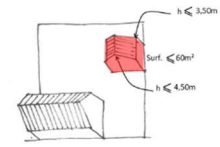
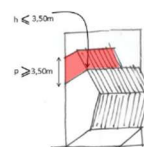
Dans le secteur UCp :

2.2.10 Les constructions devront être implantées :

- Soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre limite comptée horizontalement de tout point de la construction (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,70 m), au point de la limite parcelaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m) ;
- Soit en ordre discontinu, c'est-à-dire en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction, (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,70 m), au point de la limite parcelaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m).

2.2.11 L'ensemble des nouvelles constructions ne pourra être implantée que sur un maximum de deux limites séparatives dans les cas suivants :

- Pour une extension de la construction principale à condition que sa hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m.
- Pour un bâtiment annexe n'excédant pas 60 m² ou deux bâtiments annexes n'excédant pas au total 80 m², et à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m et que leur hauteur absolue ne dépasse pas 4,50 m.



*Illustration d'implantation à privilégier (non exclusifs)
(Schémas lisibles dans le règlement complet du PLU)*



Partie 2.3 « emprise au sol des constructions »

Pour faire sens avec les autres dispositions réglementaires modifiées, et compte tenu de la division de terrains et/ou du nombre de constructions sur un même foncier, l'emprise au sol en secteur UCa et UCp fait l'objet d'une légère augmentation. Pour autant, le pourcentage minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté reste inchangé.

Cette augmentation de l'emprise au sol permet de densifier un peu ces secteurs urbains tout en restant dans une densification douce et acceptable, tant pour de la construction individuelle que pour du collectif.

PLU actuellement opposable	PLU modifié
Dans le secteur UCa : 2.3.2 L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la surface du terrain. Dans le secteur UCp : 2.3.3 L'emprise au sol des constructions est limitée à 35 % de la surface du terrain.	Dans le secteur UCa : 2.3.2 L'emprise au sol des constructions est limitée à 65 % de la surface du terrain. Dans le secteur UCp : 2.3.3 L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la surface du terrain.

Partie 2.4 « hauteur maximale des constructions »

Il existe une disposition dérogatoire relative à la hauteur maximale des constructions dans le cadre de la réalisation d'un étage en attique, définie actuellement par rapport à la surface de plancher du niveau inférieur. Cette référence est modifiée pour évoquer l'emprise au sol du niveau inférieur, ce qui permet de prendre en compte une superficie pouvant être plus grande que la surface de plancher, à quelques mètres carrés près, mais pouvant faire la différence dans les projets pour permettre un étage plus cohérent en terme de superficie.

PLU actuellement opposable	PLU modifié
Dans le secteur UCa : 2.4.2 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage. Une possibilité de réaliser un étage en attique représentant un maximum de 50 % de la surface de plancher du niveau inférieur est donnée avec un retrait minimum de 2 m par rapport à chaque façade. Dans ce cas, la hauteur maximum est fixée à 12 mètres à l'égout du toit ou 13 mètres à l'acrotère dans le cas de construction à toit terrasse et à 14,50 mètres au faîtage.	Dans le secteur UCa : 2.4.2 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage. Une possibilité de réaliser un étage en attique représentant un maximum de 50 % de l'emprise au sol du niveau inférieur est donnée avec un retrait minimum de 2 m par rapport à chaque façade. Dans ce cas, la hauteur maximum est fixée à 12 mètres à l'égout du toit ou 13 mètres à l'acrotère dans le cas de construction à toit terrasse et à 14,50 mètres au faîtage.

Partie 2.5 « aspect extérieur des constructions »

- Dans les secteurs UCa et UCp

Dans les secteurs UCa et UCp, les constructions nouvelles peuvent comprendre des toitures terrasses, dont les parties non-accessibles ne doivent pas dépasser 25% de la surface de la couverture. Les élus souhaitent augmenter cette part de toiture-terrasse non-accessible afin de permettre des extensions plus harmonieuses avec l'existant.

Ceci est d'autant plus vrai avec le contexte actuel de terrains de plus en plus petits, et le souhait de ne pas entraver la réalisation de toitures-terrasses sur les constructions neuves, tout en s'assurant de projets cohérents avec les règles d'implantation et les caractéristiques architecturales du bâti.



PLU actuellement opposable	PLU modifié
<u>Couvertures</u> 2.5.28 Des toitures terrasses peuvent également être autorisées si elles s'intègrent dans le cadre bâti existant ; dans ce cas les toitures-terrasses non accessibles ne devront pas dépasser 25 % de la surface de couverture de la construction.	<u>Couvertures</u> 2.5.28 Des toitures terrasses peuvent également être autorisées si elles s'intègrent dans le cadre bâti existant ; dans ce cas les toitures-terrasses non accessibles ne devront pas dépasser 40 % de la surface de couverture de la construction, et de son extension éventuelle.

En ce qui concerne les clôtures, des évolutions interviennent afin de renforcer leur caractère architectural et leur intégration paysagère dans ces secteurs urbains, habituellement très ouvert sur l'espace public. La tendance est de davantage se clôturer sous couvert notamment d'intimité, souvent au détriment de la qualité paysagère et visuelle depuis l'espace public. La volonté est donc d'ouvrir les possibilités de clôtures réalisables, tout en distinguant les dispositions applicables en UCa et UCp pour ce qui est des clôtures en limite de voies, et en limitant la hauteur des éléments pleins tels que les soubassements ou murs traditionnels.

L'objectif recherché est la qualité des clôtures ainsi réalisé par les matériaux utilisés, tout en évitant une fermeture visuelle du bâti depuis l'espace public.

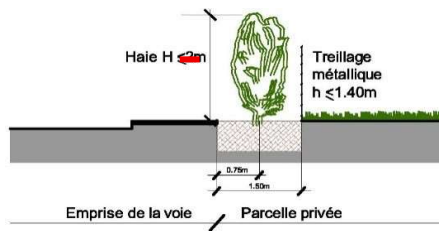
Ainsi, des ajouts sont apportés en autorisant tant sur voies qu'en limites séparatives des clôtures bois à claire-voie et des clôtures en ganivelle. Est aussi ajouté une disposition devant assurer une continuité de la clôture réalisée en limite de voie ou emprise publique en limites séparatives, sur une profondeur de 3 mètres.

La hauteur des murs traditionnels étant abaissée en limite de voies, il est ajouté et précisé que les éléments techniques (coffrets, boîtes aux lettres) doivent y être intégrés, et que cette partie du muret peut exceptionnellement dépasser 1 mètre sans excéder un total de 1,30 mètre.

Le schéma de l'implantation de la haie et du treillage est modifié, pour que la haie soit à une hauteur maximale de 1,80 mètres, comme le mentionne la règle du PLU.

PLU actuellement opposable	PLU modifié
CLÔTURES 2.5.6 Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage. 2.5.7 Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas la hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1,80 m. 2.5.8 Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes : ➤ Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1,20 m ; ➤ Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1 m surmontés d'éléments à claire-voie, espacés au minimum de 2 cm, l'ensemble n'excédant pas 1,50 m de hauteur ; ➤ Le long des RD 652, 46 et 147, les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1,80 m implantés en retrait de l'alignement, au minimum de 1,50 m, afin de permettre l'implantation d'une haie vive d'essences locales,	CLÔTURES 2.5.43 Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage. L'utilisation de végétaux secs (brande, etc.) et/ou de bâches est strictement interdite. 2.5.44 Les clôtures implantées <u>en limites séparatives</u> doivent avoir, sur la profondeur de 3 mètres par rapport aux voies, la même hauteur que la clôture implantée en limite d'emprise publique. Au-delà de cette profondeur de 3 m, la hauteur totale de la clôture ne pourra pas excéder 1,80 m. <u>Sur limites séparatives, seules les clôtures suivantes sont autorisées, pour une hauteur totale maximale ne pouvant excéder 1,80 m :</u> • Les clôtures en grillage pouvant comprendre un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50m, éventuellement doublée d'une haie vive d'essence locale ; • Les clôtures en treillage métallique, intégrant éventuellement des lamelles bois ; • Les clôtures bois à claire-voie, espacés au minimum de 2 cm, pouvant comprendre un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50m maximum ; • Les clôtures en ganivelle ;

- Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,40 m et respectant les dispositions du schéma ci-après



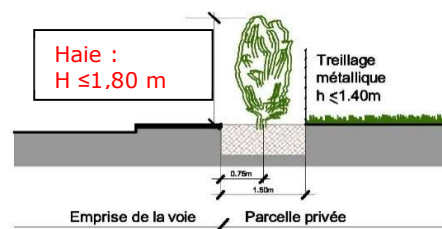
2.5.9 En zones d'aléa fort ou en zones d'interface définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables

- Les haies vives d'essence locale.

2.5.45 Sur limite de voies, en secteur UCa, seules sont autorisées les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1 m, devant intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques ; la partie du muret intégrant ces divers éléments pourra excéder 1 m sans dépasser 1,30 m.

2.5.46 Sur limites de voies, en secteur UCp, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1 m devant intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques ; la partie du muret intégrant ces divers éléments pourra excéder 1 m sans dépasser 1,30 m ;
- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1 m surmontés d'éléments à claire-voie, espacés au minimum de 2 cm, l'ensemble n'excédant pas 1,50 m de hauteur ; doivent y être intégrés les coffrets techniques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques ;
- Les clôtures bois (lames verticales) à claire-voie, espacés au minimum de 2cm, et les clôtures en ganivelle, d'une hauteur maximale de 1,50 m, devant intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques ;
- Les clôtures en grillage pouvant comprendre un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50m, éventuellement doublée d'une haie vive d'essence locale, d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
- Le long des RD 652, 46 et 147, les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1,80 m implantés en retrait de l'alignement, au minimum de 1,50 m, pour qu'une haie vive d'essences locales y soit obligatoirement implantée.
- Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,40 m et respectant les dispositions du schéma ci-après



2.5.47 En zones d'aléa fort ou en zones d'interface définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables.



- Dans le secteur UCac : prescriptions architecturales :

Le secteur UCac correspond au secteur urbain destiné aux activités commerciales, situé en périphérie immédiate au sud du Bourg ancien, secteur dont le périmètre est concentré autour de la surface commerciale existante (Intermarché), pour conforter cette polarité. Ce secteur à vocation commerciale a besoin d'être visible et intégré, aussi la sémantique relative aux façades est ajustée, afin qu'elles soient toutes traitées avec le même soin.

De part cette nécessaire visibilité commerciale, et la présence de nombreux espaces ouverts et peu clôturés, il est proposé de réduire la hauteur des clôtures à 1,80 m, au lieu des 2 m actuellement autorisés.

PLU actuellement opposable	PLU modifié
<u>Façades</u> 2.5.14 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits. 2.5.15-2.5.53 Les façades "avant" et "arrière" des constructions seront traitées avec le même soin.	<u>Façades</u> 2.5.52 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits. 2.5.53 Toutes les façades des constructions seront traitées avec le même soin.
<u>CLÔTURES</u> <u>Clôtures sur emprises et voies publiques</u> 2.5.21 Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 par exemple), elles ne devront pas dépasser 2 m de hauteur. 2.5.22 Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie. <u>Clôtures sur limites séparatives</u> 2.5.23 Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées ou de grillage simple torsion sur poteaux métalliques assortis de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 par exemple), pouvant être doublées de haies vives, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur.	<u>CLÔTURES</u> <u>Clôtures sur emprises et voies publiques</u> 2.5.59 Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 par exemple), elles ne devront pas dépasser 1,80 m de hauteur. 2.5.60 Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie. <u>Clôtures sur limites séparatives</u> 2.5.61 Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées ou de grillage simple torsion sur poteaux métalliques assortis de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 par exemple), pouvant être doublées de haies vives, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,80 m de hauteur.

☛ Impact environnemental :

Impact positif :

- _ une demande de stationnement pour véhicules motorisés revue par une augmentation des surfaces de plancher réalisée, afin d'être moins exigeants pour des logements de petite taille, nécessaire sur le territoire, et favoriser la mobilité douce à travers le réseau présent sur la commune ;
- _ de nouvelles possibilités d'implantation des constructions permettant une meilleure insertion du bâti et une optimisation du foncier, créant ainsi des espaces de pleine terre plus cohérents et bénéfiques ;
- _ l'emprise au sol des constructions et légèrement augmentée, afin de répondre à la sobriété foncière sur des terrains devenant plus petits ;
- _ de nouvelles typologies de clôtures sont réalisables mais en ne fermant pas complètement les vues, afin que les paysages urbains restent majoritairement ouverts et participent à la qualité du cadre de vie et de la qualité du bâti et de son intégration. La hauteur des murs de clôture est abaissée.



e/ dispositions supplémentaires modifiées pour la zone UH :

La zone UH correspond aux deux quartiers identifiés en secteur déjà urbanisés, et ont une typologie d'habitat plutôt pavillonnaire.

Les caractéristiques sont assez similaires au secteur UCp, aussi les évolutions au sein de cette zone reprennent les modifications évoquées ci-avant en UCp ou des règles présentes en UCp qu'il convient de retranscrire ici.

Ainsi, en matière de stationnement, la zone UH régit le stationnement lié à l'habitation et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mais pas à l'habitation collective ni à l'habitat social, typologie de constructions possibles au sein de cette zone. Aussi pour pallier cet oubli, il est ajouté les mêmes dispositions qu'en UC, ainsi que les dispositions relatives au stationnement vélos, pour les destinations autorisées en UH.

De même, les règles modifiées en UCp, que ce soit aussi bien pour les implantations des constructions, la superficie des toitures-terrasses non accessibles ou encore pour les dispositions relatives aux clôtures, sont reprises en zone UH.

D'autres dispositions sont modifiées ou complétées, toujours pour marquer le lien et la cohérence avec les dispositions de la zone urbaine UC : celles relatives aux bâtiments et éléments bâtis identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, et la possibilité d'utiliser des bardages en bois d'aspect naturel en façade de construction.

↳ Partie 1.3 « conditions de réalisation des places de stationnement »

<u>Constructions destinées à l'habitation</u>	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
Constructions destinées à l'habitation collective	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement : - surface de plancher $\leq 50 \text{ m}^2$: 1 place par logement - $50 \text{ m}^2 \leq$ surface de plancher $\leq 100 \text{ m}^2$: 1,5 places par logement. - surface de plancher $> 100 \text{ m}^2$: 2 places par logement.
Constructions destinées à de l'habitat locatif social, logements locatifs intermédiaires, établissement assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires (article L151-34 du code de l'urbanisme)	1 place de stationnement par logement
<u>Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

1.3.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié ou dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Normes quantitatives de stationnement des vélos

1.3.4 Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à raison de $1,50 \text{ m}^2$ par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo en application des normes suivantes :

- Constructions destinées à l'habitation collective : 1 place par logement.
- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 0,25 place par chambre.

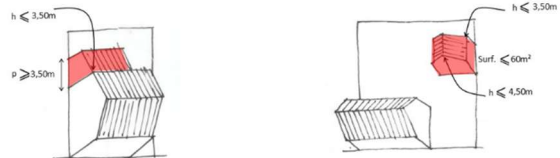


Parties 2.1 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées à usage collectif » et 2.2 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Comme évoqué en introduction des modifications effectuées en zone UH, elles sont généralement le pendant des dispositions modifiées en secteur UCp. Aussi, des évolutions sont prises en compte par la commune pour faire suite à l'enquête publique en UCp, ces évolutions interviennent donc également en UH. Les dispositions faisant référence aux voies et emprises publiques ou privées à usage collectif sont ainsi ajustées, la disposition 2.1.6 précise que le recul des constructions à 5 mètres des autres voies s'applique également aux emprises publiques et privées à usage collectif.

De plus, les dispositions présentes en 2.2.7 faisaient référence à l'implantation de l'ensemble des nouvelles constructions sur un maximum de deux mêmes limites séparatives. Ce terme « même » est finalement supprimé pour plus de clarté. Les références à une profondeur minimum de 3,50 m pour les extensions des constructions existantes ou la réalisation des annexes en limite séparative sont supprimées, pour assurer une simplification de l'application des règles, sans que cela ne nuise à leur intégration dans le tissu existant.

PLU actuellement opposable	PLU modifié
2.1.2 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant. Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles, (non compris les avant- toits inférieurs ou égaux à 0,50 m), doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, de la manière suivante : 2.1.3 Par rapport à la RD 46 : les constructions devront s'implanter à 25 m minimum en retrait par rapport à l'axe de cette voie. 2.1.4 Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres par rapport à l'axe de l'emprise existante ou projetée 2.1.5 Par rapport aux fossés : Les constructions devront s'implanter en retrait de 5 m au minimum de l'axe des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert	2.1.2 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant. 2.1.3 Une seule annexe à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 20 m² pourra être implantée en limite d'emprise publique ou privée à usage collectif. 2.1.4 Les piscines pourront s'implanter à 3 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées à usage collectif. Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles, (non compris les avant- toits inférieurs ou égaux à 0,70 m), doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, de la manière suivante : 2.1.5 Par rapport à la RD 46 : les constructions devront s'implanter à 25 m minimum en retrait par rapport à l'axe de cette voie. 2.1.6 Une hiérarchie des voies a été annexée à ce règlement écrit, comprenant 3 catégories de voies, à savoir les voies dites primaires, les voies dites secondaires et les autres voies : - par rapport aux voies primaires et aux voies secondaires, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 10 m de la limite d'emprise existante ou projetée des voies. - par rapport aux autres voies et aux emprises publiques ou privées à usage collectif, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de la limite d'emprise existante ou projetée. 2.1.7 Par rapport aux fossés : Les constructions devront s'implanter en retrait de 5 m au minimum

[...] 2.2.6 Les constructions, (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,50 m) devront être implantées en retrait de 5 m au minimum des limites séparatives. 2.2.7 Toutefois, elles pourront être édifiées sur un maximum de deux limites séparatives, (une latérale et une de fond de parcelle) dans les cas suivants : • Pour une extension de la construction principale à condition que sa hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m sur une profondeur minimum de 3,50 m par rapport à cette limite séparative. • Pour un bâtiment annexe n'excédant pas 60 m² ou deux bâtiments annexes n'excédant pas au total 80 m², et à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m sur une profondeur minimum de 3,50 m par rapport à cette limite séparative et que leur hauteur absolue ne dépasse pas 4,50 m. 2-2-8 Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² pourront être implantées en retrait minimum de 0,5m par rapport aux limites séparatives, dans ce cas la continuité de la clôture sera assurée au droit du bâtiment, cette dernière pouvant être accompagnée de plantations arbustives. Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 20 m² pourront être implantées en limite séparative d'espaces collectifs d'une opération d'aménagement.	de l'axe des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert. [...] 2.2.6 Les constructions, (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,70 m), devront être implantées en retrait de 5 m au minimum des limites séparatives. 2.2.7 Toutefois, l'ensemble des nouvelles constructions ne pourra être édifiée que sur un maximum de deux limites séparatives dans les cas suivants : • Pour une extension de la construction principale à condition que sa hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m. • Pour un bâtiment annexe n'excédant pas 60 m² ou deux bâtiments annexes n'excédant pas au total 80 m², et à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m et que leur hauteur absolue ne dépasse pas 4,50 m.  <i>Illustration d'implantation à privilégier (non exclusifs) (Schémas lisibles dans le règlement complet du PLU)</i> Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² pourront être implantées en retrait compris entre 0,5m et 1m par rapport aux limites séparatives.
--	--

Parties 2.5 « aspect extérieur des constructions et aménagement des abords »

Des éléments bâtis à protéger ont été identifiés au PLU, et sont réglementés au sein de plusieurs zones. En zone urbaine UC, les prescriptions à suivre sont développées, alors que celles mentionnées en zone UH sont plutôt succinctes. Il est donc souhaité par les élus d'imposer les mêmes dispositions sur ces bâtiments et éléments bâtis à protéger, quelle que soit la zone dans laquelle ils se trouvent.

Cette partie est donc complétée en zone UH, de façon à reprendre les dispositions présentes et applicables en zone UC.

Les éléments applicables en zone UCp ou modifiés par cette procédure en UCp sont également repris en UH en ce qui concerne les toitures terrasses non accessibles et l'épiderme des constructions, afin de permettre le bardage bois, permettant d'assurer une intégration architecturale des constructions dans leur environnement boisé.

Il en est de même pour les dispositions applicables aux clôtures.



PLU actuellement opposable	PLU modifié
ELEMENTS BÂTIS À PROTÉGER	BÂTIMENTS ET ÉLÉMENTS BÂTIS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME
2.5.12 Les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonages sont à protéger ou à mettre en valeur	2.5.12 Les bâtiments et éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonages sont à conserver, protéger ou à mettre en valeur selon les modalités suivantes : • Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité. • Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère. • Conserver la volumétrie des bâtiments dans leurs caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée peuvent être admise à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclairément des bâtiments existants sur le terrain ou sur les terrains voisins. 2.5.13 Les murs de clôture traditionnels existants et les portails devront être conservés et restaurés à l'identique.
<u>Couvertures</u> 2.5.18 Les toitures terrasses pourront être admises si elles ne dépassent pas 25% de la surface de couverture de la construction.	<u>Couvertures</u> 2.5.19 Les toitures terrasses non-accessibles pourront être admises si elles ne dépassent pas 40% de la surface de couverture de la construction, et de son extension éventuelle .
<u>Épidermes</u> 2.5.22 Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire. 2.5.23 Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.	<u>Épidermes</u> 2.5.23 Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire. 2.5.24 Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels. 2.5.25 Les bardages en bois d'aspect naturel sont également admis.

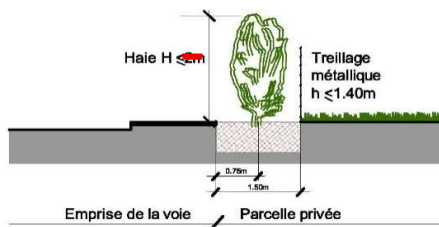
Clôtures :

~~2.5.29~~ Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

~~2.5.30~~ ~~Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas la hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1,80 m.~~

~~2.5.31~~ Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de ~~1,20 m~~ ;
- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1 m surmontés d'éléments à claire-voie, espacés au minimum de 2 cm, l'ensemble n'excédant pas 1,50 m de hauteur ;
- Le long des RD 652, 46 et 147, les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1,80 m implantés en retrait de l'alignement, au minimum de 1,50 m, ~~afin de permettre l'implantation d'une haie vive d'essences locales,~~
- Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,40 m et respectant les dispositions du schéma ci-après



2.5.32 En zones d'aléa fort ou en zones d'interface définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables

Clôtures :

2.5.31 Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

L'utilisation de végétaux secs (brande, etc.) et/ou de bâches est strictement interdite.

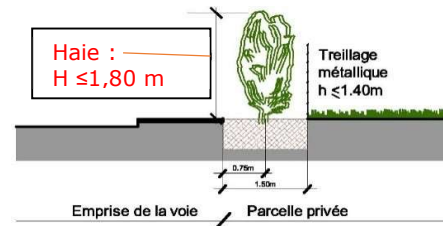
2.5.32 Les clôtures implantées en limites séparatives doivent avoir, sur la profondeur de 3 mètres par rapport aux voies, la même hauteur que la clôture implantée en limite d'emprise publique. Au-delà de cette profondeur de 3 m, la hauteur totale de la clôture ne pourra pas excéder 1,80 m.

Sur limites séparatives, seules les clôtures suivantes sont autorisées, pour une hauteur totale maximale ne pouvant excéder 1,80 m :

- Les clôtures en grillage pouvant comprendre un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50m, éventuellement doublée d'une haie vive d'essence locale ;
- Les clôtures en treillage métallique, intégrant éventuellement des lamelles bois ;
- Les clôtures bois à claire-voie, espacés au minimum de 2 cm, pouvant comprendre un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50m maximum ;
- Les clôtures en ganivelle ;
- Les haies vives d'essence locale.

2.5.33 Sur limite d'emprise publique seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1 m devant intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques ; la partie du muret intégrant ces divers éléments pourra excéder 1m sans dépasser 1,30 m ;
- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1 m surmontés d'éléments à claire-voie, espacés au minimum de 2 cm, l'ensemble n'excédant pas 1,50 m de hauteur ; doivent y être intégrés les coffrets techniques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques ;
- Les clôtures bois (lames verticales) à claire-voie, espacés au minimum de 2cm, et les clôtures en ganivelle, d'une hauteur maximale de 1,50 m, devant intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques ;
- Les clôtures en grillage pouvant comprendre un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50m, éventuellement doublée d'une haie vive d'essence locale, d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
- Le long des RD 652, 46 et 147, les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1,80 m implantés en retrait de l'alignement, au minimum de 1,50 m, pour qu'une haie vive d'essences locales y soit obligatoirement implantée.
- Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,40 m et respectant les dispositions du schéma ci-après



2.5.34 En zones d'aléa fort ou en zones d'interface définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables.

☞ Impact environnemental :

Impact positif ; de nouvelles typologies de clôtures sont réalisables mais en ne fermant pas complètement les vues, afin que les paysages urbains restent majoritairement ouverts et participent à la qualité du cadre de vie et de la qualité du bâti et de son intégration. La hauteur des clôtures, notamment les murs, est abaissée. La complétude des prescriptions à suivre sur le bâti identifié permet de valoriser le patrimoine existant.

f/ dispositions supplémentaires modifiées pour le secteur USae et le secteur AUae :

La zone US est une zone urbaine spécialisée, dont le secteur USae correspond aux activités économiques de types industrielles, artisanales ou de bureaux, sur le site dénommé « Zone d'Activité d'Alhéna ».

Le secteur AUae correspond quant à lui à l'extension de cette zone d'activité « Alhéna », sous la forme d'un secteur à urbaniser soumis à orientation d'aménagement et de programmation au PLU opposable.

La modification sur le secteur USae consiste à retranscrire certaines dispositions du règlement de la zone de l'Alhéna dans le PLU, pour que ses règles soient maintenues au-delà du délai du règlement du lotissement, et de se prémunir de certains écueils en termes d'aspect et d'intégration du bâti existant dans ce secteur USae, et par parallélisme en AUae.

↳ Partie 1.1 « occupations et utilisations du sol interdites »

Il s'agit notamment de se prémunir contre la réalisation de tous types de bâtiments servant de bâtiment de stockage pour de la location à des particuliers ou à des professionnels, en les interdisant. En effet, cela conduit à la présence de bâtiments de grande superficie sans apport d'activités réelles sur cette zone, et non intégrés dans l'environnement, ne valorisant pas cette entrée Nord de la commune.



Source : extrait de Google Maps

De même, des constructions préfabriquées modulaires de caractère précaire et les constructions réalisées avec des matériaux de récupération, sont interdites dans le règlement de la ZA d'Alhéna. Cette disposition est reprise et ajoutée dans le règlement, dans un souci de cohérence et de qualité des constructions réalisées dans ces secteurs, et de leur intégration. Pour faire suite à l'enquête publique, est ajouté le terme « non-valorisables » aux constructions édifiées avec des matériaux de récupération.

L'ensemble des nouvelles précisions et adaptations envisagées en secteur USae sont dupliquées en secteur AUae, dans un souci de cohérence entre la zone existante et l'extension à venir de cette zone, quand bien même la zone AUae fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.



PLU actuellement opposable	PLU modifié
1.1 – Occupations et utilisations du sol interdites – dans le secteur USae et AUae (mais pas même numérotation au sein du règlement du secteur AUae)	
1.1.1 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.	1.1.1 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
1.1.2 Les constructions nouvelles, et les changements de destination d'une construction existante de plus de 50 m ² de surface de plancher destinées à des fonctions de commerce de détail, de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. [....]	1.1.2 Les constructions nouvelles, et les changements de destination d'une construction existante de plus de 50 m ² de surface de plancher destinées à des fonctions de commerce de détail, de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. [.....]
1.1.8 Les terrains de camping et de caravanning	1.1.8 Les terrains de camping et de caravanning 1.1.9 les box de stockage, garde-meubles ou tout autre bâtiment de stockage destinés à la location 1.1.10 les constructions préfabriquées modulaires de caractère précaire et les constructions édifiées avec des matériaux de récupération non valorisables.

↳ Parties 2.1 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées à usage collectif » et 2.2 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (en USae et par souci de cohérence en AUae)

Tout comme évoqué précédemment, les principaux éléments du règlement de lotissement de la ZA Alhéna sont ici repris.

C'est le cas pour la modification du recul par rapport à la RD 46, réduit à 25 m minimum, tout comme le mentionne le règlement du lotissement.

Il s'agit également d'apporter un peu plus de souplesse dans les modalités d'implantations envisageables, ce qui permet également de supprimer la dérogation introduite pour les annexes de moins de 3,50 mètres.

PLU actuellement opposable	PLU modifié
Dans le secteur USae (et par corrélation en AUae)	Dans le secteur USae (et par corrélation en AUae)
2.1.3 <u>Par rapport à la RD 46</u> : Les constructions devront s'implanter à 30 m minimum en retrait par rapport à l'axe de cette voie	2.1.3 <u>Par rapport à la RD 46</u> : Les constructions devront s'implanter à 25 m minimum en retrait par rapport à l'axe de cette voie
2.1.4 <u>Par rapport à la rue de Tasta</u> : Les constructions devront s'implanter à 15 m minimum en retrait de la limite d'emprise de cette voie.	2.1.4 <u>Par rapport à la rue de Tasta</u> : Les constructions devront s'implanter à 15 m minimum en retrait de la limite d'emprise de cette voie.
2.1.5 <u>Par rapport aux autres voies</u> : Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.	2.1.5 <u>Par rapport aux autres voies</u> : Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies et emprises publiques ou privées à usage collectif.



Dans le secteur USae (et par corrélation en AUae)	Dans le secteur USae (et par corrélation en AUae)
2.2.6 Les constructions devront être implantées en retrait de 4 m minimum des limites séparatives. 2.2.7 Toutefois des bâtiments annexes pourront être édifiés sur une seule limite séparative à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m. 2.2.8 Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements soumis à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.	2.2.6 Les constructions pourront être implantées : - en ordre discontinu, avec un retrait de 4 m minimum des limites séparatives ; - en ordre semi-continu, à savoir sur une limite séparative latérale, sous réserve que sa hauteur au droit de ladite limite n'excède pas 6 mètres. La distance comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche de la limite séparative, doit être de 4 m minimum. 2.2.7 Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements soumis à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.

Parties 2.5 « aspect extérieur des constructions en USae (et AUae)

Pour assurer une intégration paysagère complète de tout bâtiment, la sémantique relative au traitement des façades est modifiée pour préciser que ce sont bien toutes les façades qui doivent être traitées avec le même soin.

Concernant les clôtures, là aussi la disposition du règlement de la zone d'activité Alhéna est reprise en ce qui concerne le grillage rigide, à laquelle est ajoutée une disposition relative au mur technique, retranscrivant la réalité des murs techniques existant pour chaque lot de cette zone.

PLU actuellement opposable	PLU modifié
Façades (dans le secteur USae (et par corrélation en AUae) 2.5.15 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits. 2.5.16 Les façades "avant" et "arrière" des constructions seront traitées avec le même soin.	Façades (dans le secteur USae (et par corrélation en AUae) 2.5.15 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits. 2.5.16 Toutes les façades des constructions seront traitées avec le même soin.
CLÔTURES 2.5.22 Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois lorsqu'elles seront nécessaires elles devront répondre aux conditions suivantes 2.5.23 Les murs bahuts et les clôtures pleines sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur. <u>Clôtures sur emprises et voies publiques :</u> 2.5.24 Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 par exemple), elles ne devront pas dépasser 2 m de hauteur. 2.5.25 Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie. <u>Clôtures sur limites séparatives</u> 2.5.26 Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées ou de grillage simple torsion sur poteaux métalliques assortis de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 par exemple), pouvant être doublées de haies vives, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur.	CLÔTURES 2.5.22 Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois lorsqu'elles seront nécessaires elles devront répondre aux conditions suivantes 2.5.23 Les murs bahuts et les clôtures pleines sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur. L'utilisation de végétaux secs (brandes, etc.) et/ou de bâches est strictement interdite. <u>Clôtures sur emprises et voies publiques, ainsi que sur limites séparatives :</u> 2.5.24 Les clôtures seront constituées d'un grillage rigide soudé vert d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, pouvant être doublées par une haie vive d'essences locales ou un aménagement paysager. Un mur technique d'une hauteur de 1,50 m est édifié en limite sur voie pour chaque lot. Il intègre les coffrets, boîtes aux lettres, etc. 2.5.25 Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, ou en bois, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.



↳ Parties 3.2 « desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique » (en USae et par souci de cohérence en AUae)

La partie « collecte des déchets » n'est pas réglementée pour le secteur USae, alors que ce sujet est encadré au sein de la zone d'activité de l'Alhéna. Aussi, et toujours dans un souci de cohérence des règles imposées au sein de cette zone, entre les activités existantes et celles restant à venir, la disposition en la matière présente dans le règlement de lotissement est reprise au sein du règlement écrit du PLU.

PLU actuellement opposable	PLU modifié
<u>Dans le secteur USae (et par corrélation en AUae)</u> COLLECTE DES DÉCHETS 3.2.15 Pour toutes opérations de 10 unités d'hébergement et plus, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif clos et/ou semi-enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets, préalablement validé par le gestionnaire de la collecte.	<u>Dans le secteur USae (et par corrélation en AUae)</u> COLLECTE DES DÉCHETS 3.2.15 Pour toutes opérations de 10 unités d'hébergement et plus, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif clos et/ou semi-enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets, préalablement validé par le gestionnaire de la collecte. <u>Dans le secteur USae :</u> 3.2.16 Le dispositif de stockage des déchets devra obligatoirement être prévu sur chaque parcelle. L'enclos du conteneur installé sera séparé de la voie publique (portillon éventuel dans la clôture pour permettre la collecte) et accompagné de plantations ou autres aménagements diminuant l'impact visuel. Le gestionnaire de la collecte sera systématiquement consulté pour préconiser un dispositif adapté à l'activité et aux déchets générés.

☞ **Impact environnemental :**

Impact plutôt positif ; réduction de hauteur des clôtures et dispositions permettant d'assurer une plus grande intégration des constructions.



g/ dispositions supplémentaires modifiées pour la zone AUh1.

Dans le secteur AUh1, il est proposé de supprimer le terme « minimale » associé aux densités brutes moyennes à réaliser.

À la suite de l'enquête publique, la notion de « locatifs » est supprimée en ce qui concerne le logement social, tout comme cela a été fait en zone UC, afin d'intégrer l'ensemble des typologies de logement social, qu'il s'agisse de locatif ou d'accession sociale. Cela répond également davantage au PLH, en n'excluant pas l'accession sociale de la notion plus globale de logement social. Cela participe ainsi à la volonté communale d'offrir un parcours résidentiel à ses habitants, en permettant une mixité sociale, et cela tant en accession sociale qu'en locatif social.

PLU actuellement opposable	PLU modifié
Opérations d'aménagement 1.2.7 Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) à condition que : - elles respectent les densités minimales suivantes : - o AUh1 lieudit « Lillot » avec une densité brute moyenne minimale de 27 logements par hectare sur l'ensemble du secteur. - o AUh1 lieudit « L'usine » avec une densité brute moyenne minimale de 19 logements par hectare sur l'ensemble du secteur. - o AUh1 lieudit « Le Broustaricq » avec une densité brute moyenne minimale de 18 logements par hectare sur l'ensemble du secteur. - elles portent sur une superficie minimum de 2 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 2 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci), - elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone, - elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3.1, lorsqu'ils existent. - elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement paysager des bandes définie par les retraits par rapport à la limite d'emprise des voies existantes sous la forme d'un espace collectif obligatoirement planté et engazonné conformément à l'article 2.6, lorsqu'elles existent. - elles comportent une affectation d'un minimum de 20% du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux.	Opérations d'aménagement 1.2.7 Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) à condition que : - elles respectent les densités suivantes : - o AUh1 lieudit « Lillot » avec une densité brute moyenne de 27 logements par hectare sur l'ensemble du secteur. - o AUh1 lieudit « L'usine » avec une densité brute moyenne de 19 logements par hectare sur l'ensemble du secteur. - o AUh1 lieudit « Le Broustaricq » avec une densité brute moyenne de 18 logements par hectare sur l'ensemble du secteur. - elles portent sur une superficie minimum de 2 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 2 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci), - elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone, - elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3.1, lorsqu'ils existent. - elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement paysager des bandes définie par les retraits par rapport à la limite d'emprise des voies existantes sous la forme d'un espace collectif obligatoirement planté et engazonné conformément à l'article 2.6, lorsqu'elles existent. - elles comportent une affectation d'un minimum de 20% du programme de chaque phase de réalisation à des logements sociaux

Parties 1.3 « conditions de réalisation des aires de stationnement »

En lien avec le tissu urbain attendu sur cette zone AUh1, corollaire du secteur pavillonnaire présent en UCp, il est proposé de revoir le nombre de places exigées en fonction des typologies de constructions et de surface de plancher, comme cela l'a été en zone UC.

Est également introduite la disposition du code de l'urbanisme relative au stationnement imposé pour la réalisation de logements sociaux et assimilés, dans un souci de transparence et de compréhension des règles applicables.



Constructions destinées à l'habitation individuelle	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
Constructions destinées au logement de fonction	Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement de fonction
Constructions destinées à l'habitation collective	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement : - surface de plancher ≤40 m² ≤50 m² : 1 place par logement. - 40 m² 50 m² ≤ surface de plancher ≤ 75 m² 100 m² : 1,5 places par logement. - surface de plancher > 75 m² 100 m² : 2 places par logement.
Constructions destinées à de l'habitat locatif social, logements locatifs intermédiaires, établissement assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires (article L151-34 du code de l'urbanisme)	1 place de stationnement par logement
Constructions destinées aux bureaux	Surface de plancher ≤ 100 m² : 1 place par 25 m² de surface de plancher 100 m² < Surface de plancher < 1000 m² : 1 place par 50 m² de surface de plancher. Surface de plancher ≥ 1000 m² : 1 place par 200 m² de surface de plancher
Constructions destinées aux commerces	Surface de vente ou recevant du public ≤75m² : 2 places 1 place de stationnement Surface de vente ou recevant du public >75m², 1 place par tranche de 25m² 50 m² de surface vente ou recevant du public
Constructions destinées à l'artisanat, l'industrie	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
Constructions destinées aux entrepôts	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	0,5 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).



Parties 2.1 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées à usage collectif » et 2.2 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles modifiées ci-après sont le pendant des règles modifiées en secteur UCp, la mixité des formes urbaines et les attendus en matière d'implantation étant les mêmes que ceux du secteur UCp, les secteurs AUh1 étant situés en continuité des secteurs UCp. L'harmonisation des règles permet d'assurer une harmonisation et une meilleure intégration des futurs quartiers ainsi constitués.

Pour les mêmes raisons qu'en UH et que les éléments évoqués ci-avant, les évolutions effectuées à la suite de l'enquête publique concernant la suppression des termes « mêmes » et « sur une profondeur de 3,50m » concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en UCp sont également supprimés en AUh1 (dispositions en règle 2.2.9).

PLU actuellement opposable	PLU modifié
2.1.1 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel : [...] 2.1.3 <u>Par rapport aux fossés</u> : Les constructions devront s'implanter en retrait de 5 m au minimum de l'axe des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert.	2.1.1 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel : [...] 2.1.4 <u>Par rapport aux fossés</u> : Les constructions devront s'implanter en retrait de 5 m au minimum de l'axe des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert. 2.1.5 Une seule annexe à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 20 m² pourra être implantée en limite d'emprise publique ou privée à usage collectif (hors espace proche du rivage). 2.1.6 Les piscines pourront s'implanter à 3 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.
2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
[...] 2.2.9 <u>Quelle que soit la largeur de la parcelle :</u> Les constructions pourront être édifiées sur un maximum de deux limites séparatives dans les cas suivants : • Pour une extension de la construction principale à condition que sa hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m sur une profondeur minimum de 3,50 m par rapport à cette limite séparative. • Pour un bâtiment annexe n'excédant pas 60 m² ou deux bâtiments annexes n'excédant pas au total 80 m², et à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m et que leur hauteur absolue de dépasse pas 4,50 m. • Les piscines devront être implantées en retrait de 3 m minimum des limites séparatives, sauf pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées inférieure ou égale à 10 m, où le retrait sera ramené à 1,50 m minimum. 2.2.11 Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² pourront être implantées en retrait minimum de 0,5 m par rapport aux limites séparatives, dans ce cas la continuité de la clôture sera assurée au droit du bâtiment, cette dernière pouvant être accompagnée de plantations arbustives.	[...] 2.2.9 <u>Quelle que soit la largeur de la parcelle :</u> L'ensemble des nouvelles constructions ne pourra être implanté que sur un maximum de deux limites séparatives dans les cas suivants : • Pour une extension de la construction principale à condition que sa hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m. • Pour un bâtiment annexe n'excédant pas 60 m² ou deux bâtiments annexes n'excédant pas au total 80 m², et à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m et que leur hauteur absolue de dépasse pas 4,50 m. 2.2.10 Les piscines devront être implantées en retrait de 3 m minimum des limites séparatives, sauf pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées inférieure ou égale à 10 m, où le retrait sera ramené à 1,50 m minimum. 2.2.11 Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² pourront être implantées en retrait compris entre 0,5 et 1 m par rapport aux limites séparatives.



~~2.2.12 Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 20 m² pourront être implantées en limite séparative d'espaces collectifs d'une opération d'aménagement.~~

Partie 2.3 « emprise au sol des constructions »

Le secteur du Pas du Braou étant situé au plus près du bourg, et dans un souci d'optimisation du foncier et de réalisation de logements pour répondre aux objectifs du SCoT et du PLH en cours d'élaboration, il est proposé d'augmenter l'emprise au sol de 10% sur ce secteur, passant ainsi d'un maximum de 30% de la surface de l'unité foncière à 40%.

PLU actuellement opposable	PLU modifié
Dans le secteur AUH1 : 2.3.2 Dans les secteurs AUH1 « Lillot », « Pas du Braou », « l'Usine » et « Broustaricq » où les règles s'apprécient à l'unité foncière sur laquelle porte le projet, l'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 30 % de la surface de l'unité foncière.	Dans le secteur AUH1 : 2.3.2 Dans les secteurs AUH1 « Lillot », « l'Usine » et « Broustaricq » où les règles s'apprécient à l'unité foncière sur laquelle porte le projet, l'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 30 % de la surface de l'unité foncière. Dans le secteur AUH1 « Pas de Braou », l'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 40% de la surface de l'unité foncière sur laquelle porte le projet.

Partie 2.4 « hauteur maximale des constructions »

Les hauteurs pour les secteurs AUH1 du Pas du Braou et du Broustaricq sont modifiées.

Le secteur du Pas de Braou étant situé au plus près du bourg, la hauteur est légèrement augmentée, et est introduit une disposition dérogatoire relative à la réalisation d'étage en attique, entraînant de fait une dérogation de hauteur supplémentaire. Cela s'explique pour la réalisation de collectif au plus près de l'ensemble des équipements et services, et d'un secteur desservi par une piste cyclable.

Cette augmentation de hauteur s'inscrit également sur un site comprenant déjà du collectif intégré dans un environnement boisé.

Le secteur du Broustaricq, situé au Nord-Ouest de la commune, entre des campings, se voit prescrire de nouvelles dispositions en matière de hauteur. L'idée sur ce secteur, à travers l'OAP, est bien d'y réaliser une diversité de logements, de l'individuel au collectif. Pour autant, il convient de réglementer les hauteurs pour en assurer la meilleure insertion possible, et notamment pour les bâtiments le plus proche de la voie publique.

Aussi, il est proposé de réduire la hauteur des constructions à 6 mètres à l'égout du toit et 7 mètres à l'acrotère dans une bande de 30 mètres à compter de la voie et emprise publique, puis au-delà, de retrouver les hauteurs maximales existantes de 9 mètres à l'égout du toit et 10 mètres à l'acrotère.

PLU actuellement opposable	PLU modifié
Dans le secteur AUH1 « Pas du Braou » : 2.4.6 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9-mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12-mètres au faîtage. 2.4.7 Ces hauteurs peuvent être augmentées de 1,50 mètre pour réaliser : • Soit un niveau complet semi-enterré destiné au	2.4.6 constructions nouvelles est fixée à 9,50 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 14,50 mètres au faîtage. 2.4.7 Ces hauteurs peuvent être augmentées de 1,50 mètre pour réaliser : • Soit un niveau complet semi-enterré destiné au stationnement des véhicules.



stationnement des véhicules. • Soit un rez-de-chaussée destiné à une activité de commerce ou de bureau occupant au moins 50% de la surface de plancher du rez-de-chaussée.	• Soit un rez-de-chaussée destiné à une activité de commerce ou de bureau occupant au moins 50% de la surface de plancher du rez-de-chaussée. 2.4.8 Il est possible de réaliser un étage en attique à condition qu'il représente un maximum de 50 % de l'emprise au sol du bâtiment. Dans ce cas, la hauteur maximum de la construction est fixée à 12 mètres à l'égout du toit ou 13 mètres à l'acrotère dans le cas de construction à toit terrasse et à 14,50 mètres au faîtage. <u>Dans le secteur AUh1 du « Broustaricq » :</u> 2.4.9 Dans la bande de 30 mètres à partir de la voie et emprise publique, la hauteur maximale des nouvelles constructions destinées à l'habitation, qu'elles soient individuelles ou collectives, est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage. 2.4.10 Au-delà de cette bande de 30 mètres, la hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse, et à 12 mètres au faîtage.
---	--

↳ Parties 2.5 « aspect extérieur des constructions »

Concernant les toitures-terrasses, et contrairement à la zone UC, il est proposé en zone AUh1 de préciser que les toitures-terrasses sont possibles en intégralité en toiture, mais que c'est la partie non-accessible qui est limitée en superficie, restant ici inchangée à 25% de la superficie de la couverture.

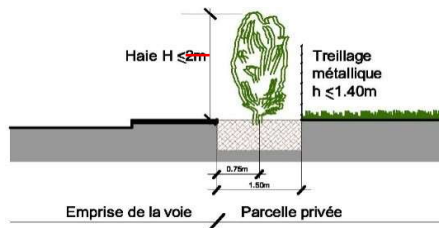
En termes d'épidermes et de clôtures, sont ici reprises les dispositions modifiées pour être applicables en UCp, les deux secteurs ayant vocation à se ressembler en terme d'attendu architectural, et donc de clôtures.

PLU actuellement opposable	PLU modifié
<u>Couvertures :</u> 2.5.16 Les toitures terrasses pourront être admises si elles ne dépassent pas 25% de la surface de couverture de la construction.	<u>Couvertures :</u> 2.5.16 Les toitures terrasses non accessibles pourront être admises si elles ne dépassent pas 25% de la surface de couverture de la construction.
<u>Epidermes</u> 2.5.20 Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire. 2.5.21 Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.	<u>Epidermes</u> 2.5.20 Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire. 2.5.21 Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels. 2.5.22 Les bardages en bois d'aspect naturel sont également admis.
CLÔTURES 2.5.26 Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.	CLÔTURES 2.5.27 Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

~~2.5.27 Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas la hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1,80 m.~~

~~2.5.28~~ Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de ~~1,20 m~~ ;
- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1 m surmontés d'éléments à claire voie, espacés au minimum de 2 cm, l'ensemble n'excédant pas 1,50 m de hauteur
- Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique et respectant les dispositions du schéma ci-après



L'utilisation de végétaux secs (brande, etc.) et/ou de bâches est strictement interdite.

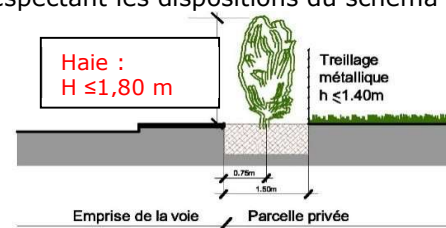
2.5.28 Les clôtures implantées en limites séparatives doivent avoir, sur la profondeur de 3 mètres par rapport aux voies et emprise publique, la même hauteur que la clôture implantée en limite d'emprise publique. Au-delà de 3 m, la hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 m.

Sur limites séparatives, seules les clôtures suivantes sont autorisées, pour une hauteur totale maximale ne pouvant excéder 1,80 m :

- Les clôtures en grillage pouvant comprendre un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m, éventuellement doublée d'une haie vive d'essence locale ;
- Les clôtures en treillage métallique, intégrant éventuellement des lamelles bois ;
- Les clôtures bois à claire-voie, espacés au minimum de 2 cm, pouvant comprendre un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m maximum ;
- Les clôtures en ganivelle ;
- Les haies vives d'essence locale.

2.5.29 Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1 m devant intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques ; la partie du muret intégrant ces divers éléments pourra excéder 1 m sans dépasser 1,30 m ;
- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1 m surmontés d'éléments à claire voie, espacés au minimum de 2 cm, l'ensemble n'excédant pas 1,50 m de hauteur, doivent y être intégrés les coffrets techniques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques ;
- les clôtures bois (lames verticales) à claire-voie, espacés au minimum de 2cm, et les clôtures en ganivelle, d'une hauteur maximale de 1,50 m, devant intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques ;
- les clôtures en grillage pouvant comprendre un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m, éventuellement doublée d'une haie vive d'essence locale, d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
- Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique et respectant les dispositions du schéma ci-après





☛ **Impact environnemental :**

Impact positif :

_ une demande de stationnement pour véhicules motorisés revue par une augmentation des surfaces de plancher réalisée, afin d'être moins exigeants pour des logements de petite taille, nécessaire sur le territoire, et favoriser la mobilité douce à travers le réseau présent sur la commune ;

_ de nouvelles possibilités d'implantation des constructions permettant une meilleure insertion du bâti et une optimisation du foncier,

_ l'emprise au sol des constructions légèrement augmentée sur le secteur du Pas du Braou, afin de répondre à la sobriété foncière et à l'enjeu de réalisation de logements intégrés dans une densité acceptable, en lien avec la modification des hauteurs ;

_ de nouvelles typologies de clôtures sont réalisables mais en ne fermant pas complètement les vues, afin que les paysages urbains restent majoritairement ouverts et participent à la qualité du cadre de vie et de la qualité du bâti et de son intégration. La hauteur des murs de clôture est abaissée.



h/ dispositions supplémentaires modifiées pour la zone A :

Le règlement de la zone agricole, tout comme celui de la zone naturelle, doit être revu pour se mettre en compatibilité avec les dispositions de la loi littoral et l'application plus stricte qui en est faite ces dernières années, traduites dans plusieurs jurisprudences, afin d'interdire toute construction d'annexe isolée et toute disposition pouvant être considérée comme de l'extension de l'urbanisation.

Aussi, le règlement de ces deux zones va venir interdire la réalisation d'annexes et les références à la réalisation de ces annexes, à considérer dans le règlement actuel comme des annexes isolées puisque faisant référence notamment à une distance maximale d'implantation par rapport à la construction existante. L'extension d'une annexe existante est possible, sous couvert de n'en réaliser qu'une seule et sous condition d'une emprise totale ne dépassant pas 40 m². De fait, et par effet de corrélation des règles, la disposition relatives à l'emprise au sol est complétée.

Est introduite une tolérance, admise par la jurisprudence et l'application de la loi littoral par les services de l'Etat dans les Landes, pour la réalisation d'une piscine d'une superficie de bassin maximale de 50 m², sous réserve de former un ensemble architectural cohérent avec l'habitation assuré par un lien physique, et qu'elle soit située à proximité immédiate de l'habitation.

De plus, il est précisé que le changement de destination de constructions liées aux activités agricoles est interdit, et que toute demande de construction ou installation nécessaire à l'activité agricole nécessite un avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Pour faire suite à l'avis des personnes publiques associées, et notamment de la Chambre d'Agriculture, il est ajouté dans « les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières » une disposition autorisant les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles constituant le prolongement de l'acte de production (insertion en règle 1.2.5 et renumérotation des dispositions suivantes).

🔗 **Partie 1.1 « occupations et utilisations du sol interdites » et partie 1.2 « occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières »**

PLU actuellement opposable	PLU modifié
1.1.1 Toutes les constructions et installations autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole de la zone sont interdites.	1.1.2 Toutes les constructions et installations autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole de la zone sont interdites. 1.1.2 Le changement de destination des constructions ou installations liées aux activités agricoles est interdit.
1.2.3 Les constructions et installations nouvelles à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole de la zone.	1.2.3 Les constructions et installations nouvelles à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole de la zone, qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement ou aux paysages, et après accord du préfet et consultation de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
1.2.4 Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition que ces dernières soient situées à proximité du siège de l'exploitation ou qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants.	1.2.4 Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition que ces dernières soient situées à proximité du siège de l'exploitation ou qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants.
1.2.5 L'extension des bâtiments d'habitation, à condition que le projet respecte les conditions suivantes : • Dans la limite de + 30 % maximum de l'emprise au sol existante ou de 50 % pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100 m², • Dans la limite de 200 m² d'emprise au sol à	1.2.5 Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la



l'issue du projet d'extension. 1.2.6 Les annexes aux bâtiments d'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés (piscine, tennis, ...) à condition : • qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes, • que leur emprise au sol n'excède pas 40 m², cette emprise concernant uniquement les bâtiments, • que leur hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit, • qu'elles se situent à une distance de 30 m maximum comptée en tout point du bâtiment d'habitation dont elles constituent l'annexe. 1.2.7 Le nombre de projet lié aux annexes de bâtiments d'habitation (extension/annexe neuve), est limité à une tous les 10 ans par unité foncière, (non compris les piscines).	commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. 1.2.6 L'extension des bâtiments d'habitation, à condition que le projet respecte les conditions suivantes : • Dans la limite de + 30 % maximum de l'emprise au sol existante ou de 50 % pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100 m², • Dans la limite de 200 m² d'emprise au sol à l'issue du projet d'extension. 1.2.7 La construction d'une piscine découverte de 50 m² maximum sous réserve de former un ensemble architectural cohérent avec l'habitation assuré par un lien physique (terrasse par exemple) et située à proximité immédiate de l'habitation. Le local technique devra être intégré au bâtiment existant, situé en extension de celui-ci, ou enterré. 1.2.8 Une seule extension d'une annexe existante est possible sous les conditions cumulatives suivantes : • dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante • et dans la limite d'une emprise au sol totale de 40 m².
---	---

Partie 2.3 « emprise au sol des constructions »

PLU actuellement opposable	PLU modifié
2.3.1 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices) 2.3.2 L'emprise au sol des bâtiments d'habitation est limitée à 200 m² de surface de plancher à l'issue du projet (extension ou habitation neuve). 2.3.3 L'emprise au sol des annexes aux bâtiments d'habitation est limitée à 40 m², cette emprise concernant uniquement les bâtiments. 2.3.4 L'emprise au sol des bâtiments d'exploitation agricole n'est pas réglementée.	2.3.1 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices) 2.3.2 L'emprise au sol des bâtiments d'habitation est limitée à 200 m² de surface de plancher à l'issue du projet (extension ou habitation neuve). 2.3.3 L'emprise au sol des extensions d'annexes existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol existante, dans la limite d'une emprise au sol totale de 40 m², cette emprise concernant uniquement les bâtiments. 2.3.4 L'emprise au sol des bâtiments d'exploitation agricole n'est pas réglementée.



Partie 2.5 « aspect extérieur des constructions et aménagement des abords »

PLU actuellement opposable	PLU modifié
BATIMENTS-ANNEXES 2.5.25 Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc, seront traités en cohérence avec les constructions principales, ils seront généralement couverts en tuiles ; leurs façades pouvant être aussi réalisées à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle. 2.5.26 Les bâtiments annexes aux habitations d'une emprise au sol inférieure à 12 m² pourront être déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve que leur aspect assure une bonne intégration paysagère.	/

☛ Impact environnemental :

Impact positif ; la mise en place des nouvelles dispositions vise à respecter l'application de la loi littoral, et ainsi limiter l'extension de l'urbanisation.



i/ dispositions supplémentaires modifiées pour la zone N :

Tout comme pour la zone agricole évoqué au point précédent, le règlement de la zone naturelle doit être revu pour se mettre en compatibilité avec les dispositions de la loi littoral et l'application plus stricte qui en est faite ces dernières années.

Il s'agit donc d'interdire toute construction d'annexe isolée et toute disposition pouvant être considérée comme de l'extension de l'urbanisation, mais permettre l'extension d'une annexe existante, sous couvert de n'en réaliser qu'une seule et sous condition d'une emprise totale ne dépassant pas 40 m².

Est introduite une tolérance, admise par la jurisprudence et l'application de la loi littoral par les services de l'Etat dans les Landes, pour la réalisation de piscine d'une superficie de bassin maximale de 50 m², sous réserve de former un ensemble architectural cohérent avec l'habitation assuré par un lien physique et qu'elle soit située à proximité immédiate de l'habitation.

De plus, il est précisé que toute demande de construction ou installation nécessaire à l'exploitation forestière nécessite un avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Il est introduit une disposition permettant la réalisation de constructions et installations démontables et non pérennes, dans le cadre d'activité de maraîchage, avec la possibilité de locaux de stockage de 40m² maximum d'emprise au sol (cette mention d'emprise au sol a été ajoutée suite à l'enquête publique).

Une précision est également apportée sur le fait que la zone naturelle n'est pas une zone destinée à recevoir de nouveaux logements, aussi l'aménagement, la restauration et l'extension d'habitation existante ne doit pas conduire à créer de nouveau logement.

Il est également précisé, en application de la doctrine locale de la CDPENAF, que l'extension de l'habitation ne peut se faire qu'une fois tous les 10 ans, mais compte tenu de la particularité de grandes demeures existantes au sein de cette zone naturelle, l'emprise au sol maximale totale à l'issue de l'extension passe de 200 m² à 300 m².

À la suite de l'enquête publique, un complément est apporté en zone N et dans le secteur Na (secteur d'airial) afin d'introduire une nuance à l'interdiction du changement de destination et la création de nouveau logement pour les bâtiments construits avant l'entrée en vigueur de la loi du 15 juin 1943. La commune souhaite rappeler que les bâtiments édifiés avant cette loi instaurant le permis de construire ont un usage initial qui ne leur confère pas d'office de destination agricole. La rénovation ou l'aménagement de ce bâti en logement ne constitue pas une création de logement, et par conséquent l'interdiction de création de nouveau logement ne leur est pas applicable. Cette nuance est donc ajoutée dans le règlement écrit.

De même, un complément de justification est apporté concernant le secteur Nae et le changement de destination qui a été mentionné dans ce secteur par la présente procédure. Il s'agit d'un secteur destiné à la reconversion du site de l'ancienne scierie au lieudit « Bougès », en vue de permettre la requalification et le renouvellement urbain de cette zone d'activités. Ce secteur est un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), présenté en tant que tel lors de sa création dans le cadre de la révision du PLU approuvé en 2019, et qui n'a pas fait l'objet de remarques de la part de la CDPENAF lors de la procédure de révision du PLU. La détermination de STECAL permet à ce secteur Nae d'autoriser de fait le changement de destination des bâtiments existants, en vue de destination permise au sein de ce secteur, sauf si le règlement l'interdit. Afin de clarifier cet état de fait lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme, il est apporté la précision en Nae de ce possible changement de destination.



Partie 1.2 « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières »

PLU actuellement opposable	PLU modifié
Dans la zone N : 1.2.6 Les constructions et installations nouvelles, (à l'exclusion de tout bâtiment d'habitation), nécessaires à l'exploitation forestière de la zone qui seraient incompatibles avec le voisinage des zones habitées, à condition de respecter une surface maximale de 50 m² d'emprise au sol, et de ne pas porter atteinte à l'environnement et au paysage. 1.2.7 Les constructions et installations agricoles à condition d'être nécessaires à l'élevage de volailles sous-bois en cabanes mobiles, et de ne pas porter atteinte à l'environnement et au paysage. 1.2.8 L'aménagement, la restauration des constructions existantes, sans changement de destination. 1.2.9 L'extension des bâtiments d'habitation, à condition que le projet respecte les conditions suivantes : • Dans la limite de + 30 % maximum de l'emprise au sol existante ou de 50 % pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100 m², • Dans la limite de 200 m² d'emprise au sol à l'issue du projet d'extension. 1.2.10 Les annexes aux bâtiments d'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés, (piscine, tennis, ...) à condition : • qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes • que leur emprise au sol n'excède pas 40 m², cette emprise concernant uniquement les bâtiments, • que leur hauteur n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit, et 4,50 m au faitage. • qu'elles se situent à une distance de 30 m maximum comptée en tout point du bâtiment d'habitation dont elles constituent l'annexe, 1.2.11 Le nombre de projet lié aux annexes de bâtiments d'habitation (extension/annexe neuve), est limité à une tous les 10 ans par unité foncière, (non compris les piscines).	Dans la zone N : 1.2.6 Les constructions et installations nouvelles, (à l'exclusion de tout bâtiment d'habitation), nécessaires à l'exploitation forestière de la zone qui seraient incompatibles avec le voisinage des zones habitées, à condition de respecter une surface maximale de 50 m² d'emprise au sol, et de ne pas porter atteinte à l'environnement et au paysage, après consultation de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). 1.2.7 Les constructions et installations agricoles à condition d'être nécessaires à l'élevage de volailles sous-bois en cabanes mobiles, et de ne pas porter atteinte à l'environnement et au paysage. 1.2.8 Les constructions et installations nécessaires au maraichage, telles que des serres et tunnels, et des locaux de stockage de 40 m² d'emprise au sol maximum sous réserve de constructions démontables et non pérennes dans le temps, et de ne pas porter atteinte à l'environnement et au paysage. 1.2.9 L'aménagement, la restauration des constructions existantes, sans changement de destination. Cela ne doit pas conduire à la création de nouveau logement. Cette dernière disposition n'est pas applicable aux bâtiments construits avant le 15 juin 1943, sous réserve de justifier l'antériorité de la construction. 1.2.10 L'extension des bâtiments d'habitation, à raison d'une fois tous les 10 ans, à condition que le projet respecte les conditions suivantes : • Dans la limite de + 30 % maximum de l'emprise au sol existante ou de 50 % pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100 m², • Dans la limite de 300 m² d'emprise au sol à l'issue du projet d'extension, • Et de ne pas créer de nouveau logement. 1.2.11 La construction d'une piscine découverte de 50 m² maximum sous réserve de former un ensemble architectural cohérent avec l'habitation assuré par un lien physique (terrasse par exemple) et située à proximité immédiate de l'habitation. Le local technique devra être intégré au bâtiment existant ou situé en extension de celui-ci ou enterré.

**Dans le secteur Na :**

1.2.12 L'aménagement, la restauration des constructions existantes, sans création de nouveau logement.

1.2.13 L'extension des bâtiments d'habitation, à condition que le projet respecte les conditions suivantes :

- Dans la limite de + 30 % maximum de l'emprise au sol existante ou de 50 % pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100 m²,
- Dans la limite de **200** m² d'emprise au sol à l'issue du projet d'extension.

1.2.14 ~~Les annexes aux bâtiments d'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés, (piscine, tennis, ...) à condition :~~

- ~~• qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes,~~
- ~~• que leur emprise au sol n'excède pas 40 m², cette emprise concernant uniquement les bâtiments,~~
- ~~• que leur hauteur n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit, et 4,50 m au faîtage.~~
- ~~• qu'elles se situent à une distance de 30 m maximum comptée en tout point du bâtiment d'habitation dont elles constituent l'annexe,~~
- ~~• qu'elles respectent les prescriptions architecturales figurant à l'article 2-5 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.~~

1.2.15 ~~Le nombre de projet lié aux annexes de bâtiments d'habitation (extension/annexe neuve), est limité à une tous les 10 ans par unité foncière, (non compris les piscines).~~

Dans le secteur Na :

1.2.12 L'aménagement, la restauration des constructions existantes, **sans changement de destination** et sans création de nouveau logement. Cette dernière disposition n'est pas applicable aux bâtiments construits avant le 15 juin 1943, sous réserve de justifier l'antériorité de la construction.

1.2.13 L'extension des bâtiments d'habitation, **à raison d'une fois tous les 10 ans**, à condition que le projet respecte les conditions suivantes :

- Dans la limite de + 30 % maximum de l'emprise au sol existante ou de 50 % pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100 m²,
- Dans la limite de **300** m² d'emprise au sol à l'issue du projet d'extension,
- Et de ne pas créer de nouveau logement.

1.2.14 La construction d'une piscine découverte de 50 m² maximum sous réserve de former un ensemble architectural cohérent avec l'habitation assuré par un lien physique (terrasse par exemple) et située à proximité immédiate de l'habitation. Le local technique devra être intégré au bâtiment existant, situé en extension de celui-ci ou enterré.

1.2.15 Une seule extension d'une annexe existante est possible sous les conditions cumulatives suivantes :

- dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante
- et dans la limite d'une emprise au sol totale de 40 m².

Dans le secteur Nae**Constructions :**

1.2.36 L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, ~~les constructions nouvelles~~ à condition qu'elles soient destinées à des activités de fabrication de vente, réparation et entreposage dans le domaine de la plaisance, du nautisme, et du stockage, (garde meubles, bateaux, caravanes, campings cars, ...), et que leurs demandes d'autorisation comprennent des dispositifs de traitement et d'élimination des effluents autres que domestiques conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

1.2.37 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation correspondent à une surface de plancher maximum de 50 m² et qu'ils soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.

Dans le secteur Nae**Constructions :**

1.2.36 L'aménagement, **le changement de destination**, la restauration et l'extension des constructions existantes à condition qu'elles soient destinées à des activités de fabrication de vente, réparation et entreposage dans le domaine de la plaisance, du nautisme, et du stockage, (garde meubles, bateaux, caravanes, campings cars, ...), et que leurs demandes d'autorisation comprennent des dispositifs de traitement et d'élimination des effluents autres que domestiques conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

1.2.37 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation correspondent à une surface de plancher maximum de 50 m² et qu'ils soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.



Partie 2.2 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

PLU actuellement opposable	PLU modifié
Dans la zone N et dans le secteur Nae : 2.2.6 Les constructions devront être implantées en retrait de 5 m au minimum des limites séparatives. 2.2.7 Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² pourront être implantées en retrait minimum de 0,5 m par rapport aux limites séparatives, dans ce cas la continuité de la clôture sera assurée au droit du bâtiment, cette dernière pouvant être accompagnée de plantations arbustives.	Dans la zone N et dans le secteur Nae : 2.2.6 Les constructions devront être implantées en retrait de 5 m au minimum des limites séparatives.

Partie 2.4 « hauteur maximale des constructions »

PLU actuellement opposable	PLU modifié
Dans la zone N et les secteurs Na, Nce, Ngv, Nc, Nanc situés en dehors des espaces proches du rivage tels que délimités sur le plan de zonage : 2.4.3 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 4,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 7,5 mètres au faîtage. 2.4.4 La hauteur maximale des annexes à l'habitation découle de l'application des règles de l'article 1-2. 2.4.5 La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation forestière n'est pas réglementée.	Dans la zone N et les secteurs Na, Nce, Ngv, Nc, Nanc situés en dehors des espaces proches du rivage tels que délimités sur le plan de zonage : 2.4.3 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 4,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 7,5 mètres au faîtage. 2.4.4 La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation forestière n'est pas réglementée.

Partie 2.5 « aspect extérieur des constructions »

Tout comme pour la zone UH, les prescriptions à suivre en ce qui concerne les prescriptions relatives aux éléments bâtis identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont plutôt succinctes. Il est donc ajouté les dispositions telles que mentionnées en zone UC, et reprises par cette même procédure en zone UH.

La mention aux bâtiments annexes est supprimée, comme évoquée ci-avant.

Une précision est apportée aux clôtures, qui quand elles comprennent un grillage ou treillage métallique, ces derniers doivent être de teinte foncée, pour assurer leur intégration à l'environnement.



PLU actuellement opposable	PLU modifié
ELEMENTS BATIS A PROTÉGER 2.5.12 Les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonages sont à protéger ou à mettre en valeur.	BÂTIMENTS ET ELEMENTS BATIS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19° DU CODE DE L'URBANISME 2.5.12 Les bâtimENTS et éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonages sont à conserver, protéger ou à mettre en valeur selon les modalités suivantes : • Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité. • Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère. • Conserver la volumétrie des bâtiments dans leurs caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée peuvent être admise à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclaircissement des bâtiments existants sur le terrain ou sur les terrains voisins. 2.5.13 Les murs de clôture traditionnels existants et les portails devront être conservés et restaurés à l'identique.
BATIMENTS ANNEXES 2.5.27—Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc., seront traités en cohérence avec les constructions principales, ils seront généralement couverts en tuiles ; leurs façades pouvant être aussi réalisées à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle. 2.5.14—Les bâtiments annexes aux habitations d'une emprise au sol inférieure à 12 m² pourront être déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve que leur aspect assure une bonne intégration paysagère.	/



CLÔTURES 2.5.29 Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes : • Les clôtures réalisées en grillages ou treillages métalliques, leur hauteur ne pouvant pas excéder 2 m. • Les haies vives éventuellement doublées d'un treillage métallique dont la hauteur ne pourra excéder 2 m. • Le long des RD 652, 46 et 147, les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1,80m implantés en retrait de l'alignement au minimum de 1,50 m afin de permettre l'implantation d'une haie vive d'essences locales.	CLÔTURES 2.5.30 Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes : • Les clôtures réalisées en grillages ou treillages métalliques de teinte foncée, leur hauteur ne pouvant pas excéder 2 m. • Les haies vives éventuellement doublées d'un treillage métallique de teinte foncée dont la hauteur ne pourra excéder 2 m. • Le long des RD 652, 46 et 147, les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1,80m implantés en retrait de l'alignement au minimum de 1,50 m afin de permettre l'implantation d'une haie vive d'essences locales.
En Na : Bâtiments annexes 2.5.47 Les bâtiments annexes nouveaux devront correspondre aux typologies traditionnellement utilisées dans les airiaux et s'inspirer notamment de leurs volumétries, leurs implantations devront privilégier une orientation à l'Est, face au levant. 2.5.1 Les bâtiments annexes nouveaux seront traités à base de bardages verticaux en bois ou revêtue de voliges avec couvre joint disposées verticalement. Le bois sera de teinte naturelle non revêtue d'une lasure ton bois. 2.5.2 Les couvertures devront être réalisées en tuiles "canal" ou de galbe similaire en terre cuite de teinte rouge, rosée ou nuancées des pentes des toits doivent être comprises entre 30 et 40%, des pentes plus importantes pourront être admises pour les couvertures réalisées en « plate dite de Marseille » dans le respect des règles de l'Art. 2.5.3 Les versants de toiture seront obligatoirement prolongés d'avant toit y compris sur les façades pignons. 2.5.4 Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.	/

☞ Impact environnemental :

Impact positif ; la mise en place des nouvelles dispositions vise à respecter l'application de la loi littoral, et ainsi limiter l'extension de l'urbanisation.

Les précisions supplémentaires relatives aux bâtiments identifiés vont vers une préservation du patrimoine existant.

i/ compléments apportés aux annexes :

Outre le lexique présent en annexe 1 qui a été complété, comme indiqué ci-avant, des cartographies complètent les annexes pour assurer une application concrète des dispositions existantes et modifiées (annexe 2 et création d'une annexe 4).

ajout d'une cartographie en annexe 2 du règlement :

L'annexe 2 relative à la palette végétale fait référence à différents secteurs, auxquels s'appliquent des recommandations en termes de plantations.

Ces secteurs sont intitulés :

- Secteur « berges du lac et bords de ruisseaux »,
- Secteur « village jardiné »,
- Secteur « quartier forestier ».

Or aucun élément ne permet de connaître les parties de la commune concernées par tel ou tel secteur paysager ainsi défini, et auquel il convient de se référer lors de dépôt d'autorisations d'urbanisme. Aussi est ajouté en fin de cette annexe une cartographie indiquant de manière approximative les différents secteurs paysagers et leur localisation.

Ajout d'une cartographie permettant de localiser approximativement les différents secteurs de quartiers énoncés ci-avant :

Pour faire suite à l'enquête publique, la cartographie proposée a été complétée, notamment dans sa légende :



De plus, pour répondre à une demande de la commissaire enquêtrice, le nom français « Arbousier » a été ajouté dans la liste des plantations arbustives présentes dans l'annexe 2 du règlement écrit.



ajout d'un lien internet en annexe 3 du règlement :

Pour faire suite à une remarque de la commissaire enquêtrice, l'annexe 3 présente dans le règlement écrit a été complété par un lien internet <https://obv-na.fr/ressources#exotiques> permettant d'accéder à la liste complète et actualisée des espèces invasives à proscrire.

création d'une annexe 4 au règlement : cartographie des différentes catégories de voirie

Comme évoqué précédemment, l'implantation des constructions par rapport aux voies fait référence en zone UC et en zone UH à des catégories de voiries définies par la commune, selon qu'elles sont à considérer comme voies primaires, voies secondaires ou voies tertiaires. Une cartographie correspondante est ainsi jointe en annexe du règlement écrit, au titre de l'annexe 4 créée par cette procédure.

4 CLASSIFICATION DES VOIES

Est ajoutée la cartographie ci-après, réalisée par la commune, afin de déterminer trois classifications de voirie, en fonction desquelles sont définies les implantations des constructions au sein des zones du présent règlement.



Impact environnemental :

Impact neutre

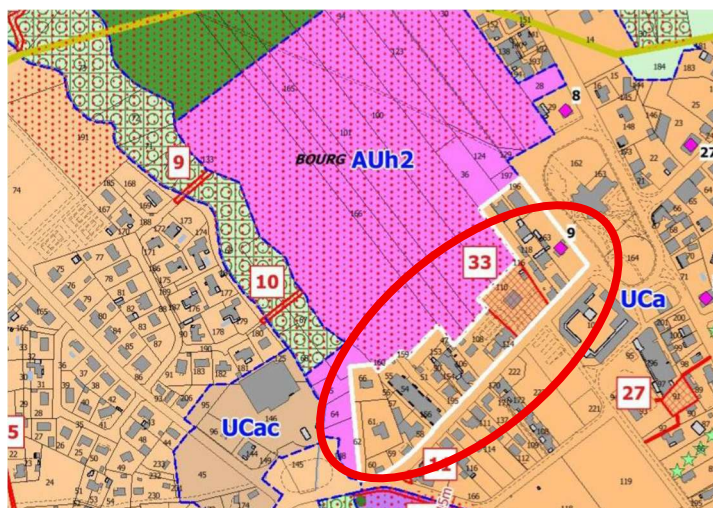
➤ Suppression du périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

Ce périmètre, aussi appelé périmètre de gel foncier dans le rapport de présentation du PLU actuellement opposable, a été instauré en application des articles L151-41 et R151-32 du code de l'urbanisme. Ce périmètre (contour blanc sur le plan ci-dessous) a été instauré sur le front bâti de l'avenue des Grands Lacs, voie permettant d'accéder au cœur de bourg historique de Sanguinet, et sur les différents équipements municipaux. Derrière ce front bâti a été préfigurée une zone à urbaniser fermée (AUh2), à ouvrir à moyen ou long terme.

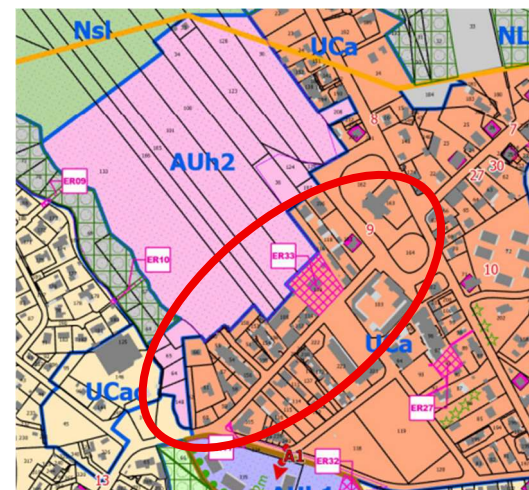
Ce périmètre de gel devait permettre à la commune de mûrir son projet d'aménagement sur ce secteur, et permet de figer les règles pour une durée maximale de cinq ans dans l'attente de l'approbation du projet d'aménagement global.

La commune a fait face à de nombreux projets et évolutions sur son cœur de bourg et la réflexion se porte désormais sur ce secteur stratégique, mais le délai de gel de 5 ans est arrivé à son terme depuis le 6 juin 2024.

Aussi, afin de toiletter le règlement écrit et graphique, et compte tenu de cette servitude qui n'a plus à s'appliquer, la commune procède à la suppression de cette délimitation sur le plan de zonage.



Extrait du PLU actuellement opposable



Extrait du PLU après modification

☞ **Impact environnemental :**
 Impact neutre

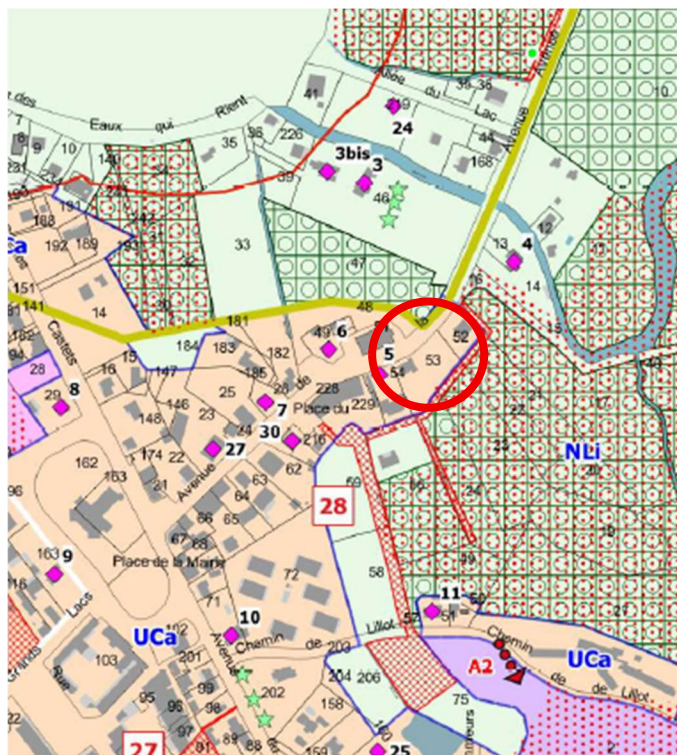
➤ Identification d'arbres au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Le PLU actuel identifie des arbres au titre d'éléments de paysage à préserver en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

La commune souhaite identifier à ce titre trois nouveaux arbres remarquables :

- deux pins parasols situés sur la parcelle AA 53 située à la sortie Nord du Bourg, avenue de la Côte d'Argent,
- un orme situé sur le domaine public rue de l'Orée, au cœur d'un lotissement, au Nord du Bourg.

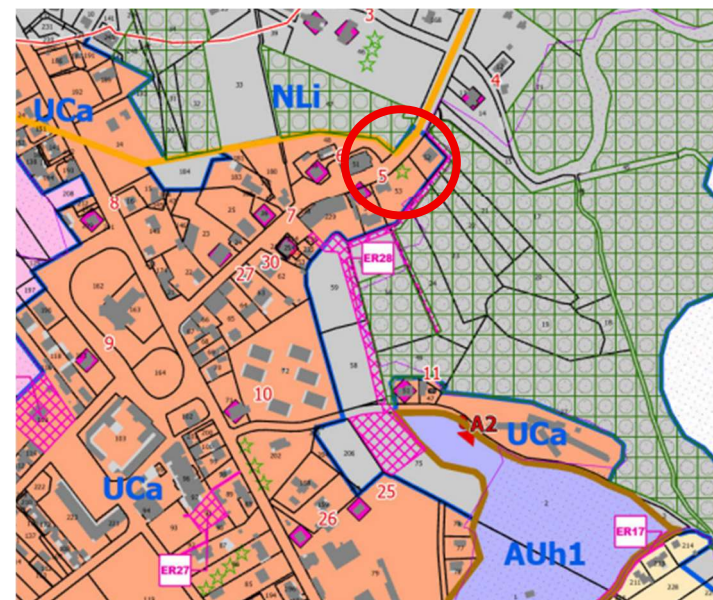
En réponse aux observations faites lors de l'enquête publique, l'un des pins identifiés sur la parcelle AA53 n'est finalement pas retenu comme arbre à identifier au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ainsi le pin situé au plus près du bâti existant est supprimé, seul est conservé le 2nd pin.



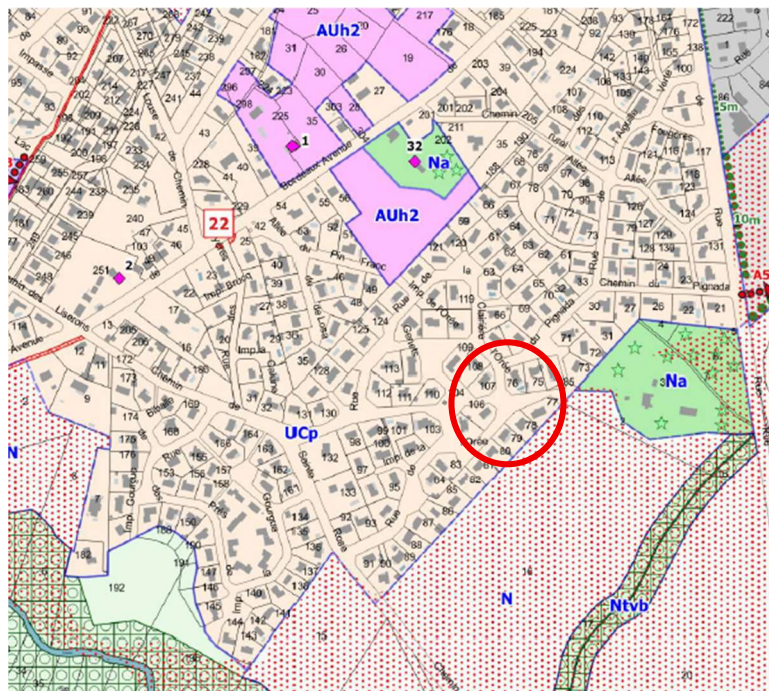
Extrait du PLU actuellement opposable



Photos des deux pins, celui entouré est conservé au titre du L151-19 du code de l'urbanisme (source : Mairie)



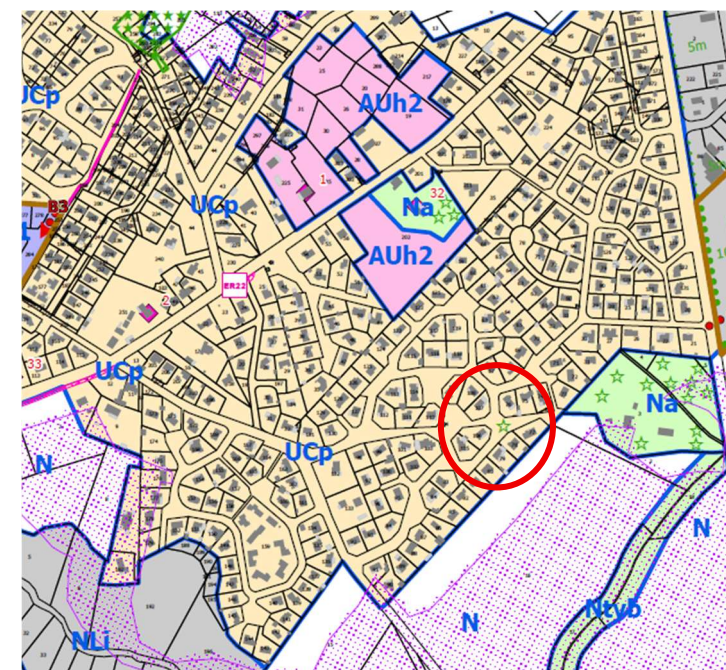
Extrait du PLU après modification



Extrait du PLU actuellement opposable



Photo de l'Orme (source : Mairie)



Extrait du PLU après modification

☛ Impact environnemental :

Impact positif ; amélioration du paysage par sa protection, et préservation de la biodiversité.

➤ Suppression et réduction d'emplacements réservés (ER) : secteur du Pas de Braou (ER n°12 et n°32)

L'emplacement réservé n°32 au sein du secteur « Pas de Braou » est destiné à la création d'un équipement public de superstructure, justifié par la nécessité d'accompagner le développement urbain et l'accroissement démographique, avec un objectif de rééquilibrage de l'offre en équipement au bénéfice de la partie Nord de la commune.

L'emplacement réservé n°12 correspond quant à lui à l'élargissement de la route dénommée « voie nouvelle » à 15 m.

La commune a acquis la parcelle AD 72 par acte notarié du 19 décembre 2018 d'une superficie de 19 442 m², sur laquelle se situe cet emplacement réservé n°32. Cette acquisition était motivée par la nécessité de constituer une réserve foncière participant à terme à la revitalisation du centre-bourg, en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du « Pas de Braou » réalisée dans le cadre de la révision du PLU approuvée le 9 juin 2019. L'acquisition et l'avancée de la révision du PLU ont été menée en parallèle, et l'emplacement réservé maintenu jusqu'à l'approbation.

Depuis, la parcelle initiale AD72 a fait l'objet de division et de nouvelles parcelles, dont la partie Ouest, nouvellement cadastrée AD 335 d'une superficie de 9 575 m², a vu la réalisation de logements collectifs en accession à la propriété, de logements sociaux, d'habitat inclusif et de locaux professionnels médicaux et paramédicaux. Cette opération a été réalisée en compatibilité avec l'OAP ainsi définie sur le secteur. L'ensemble de ces constructions a été inauguré en juillet 2023, et sont desservies par la rue Nouvelle. Cette voie a fait l'objet d'un élargissement et de la création d'une piste cyclable, travaux réalisés en 2024 et correspondant à la mise en œuvre de l'emplacement réservé n°12.

La partie Est de ce secteur, également soumis à la même OAP du Pas de Braou, fait l'objet de l'emplacement réservé n°32 pour la réalisation d'un équipement de superstructure, sur une superficie de 9 353 m². La commune, partant du constat d'un nombre de logements restant insuffisant sur le territoire communal, tant en accession à la propriété qu'en logement social, souhaite permettre la réalisation de nouveaux programmes de logements sur cette parcelle, tout en maintenant une partie de cette superficie au profit de la réalisation d'un équipement de superstructure restant à définir, comme prévu initialement. En effet, le nombre de constructions réalisées sur la période 2018-2023 est de 291 logements commencés et le SCoT prévoit quant à lui pour cette même période la production de 527 logements. Compte tenu de ce rattrapage de logements à effectuer, et les 483 logements à réaliser pour la période 2024-2029 selon le DOO du SCoT, il convient effectivement de renforcer les dispositifs et outils permettant la production de logements sur la commune.

Aussi, par délibération du 30 janvier 2025 le conseil municipal a acté la levée de cet ER n°32 sur la partie Ouest de la parcelle AD336 d'une superficie de 4 906m², pour permettre d'accueillir cette offre complémentaire de logements, laissant ainsi une superficie de 4 453 m² pour la réalisation de l'équipement public.

En réponse aux avis de la Communauté de Communes des Grands Lacs et du SCoT du Born, la programmation envisagée sur ce nouveau secteur d'habitat correspond à environ 37 logements, dont 30 logements en accession libre et 7 logements sociaux sous forme de baux réels solidaires.

Compte tenu de ces éléments et de l'OAP toujours applicable sur le secteur, l'ER n°12 est supprimé du fait de sa réalisation, et l'ER n°32 réduit pour permettre en plus de la réalisation d'un équipement public, de nouveaux logements. Toutefois, et suite à des observations issues de l'enquête publique, l'OAP du secteur du Pas de Braou va être ajustée en conséquence, à savoir la précision sur ce nouveau programme de logements en partie « programme » et un nouveau schéma d'aménagement de l'OAP.



Extrait du schéma d'OAP Pas de Braou PLU actuellement opposable



Extrait vue aérienne 2024 et cadastre – rue Nouvelle – parcelles AD 335 et AD336 – source IGECOM 40

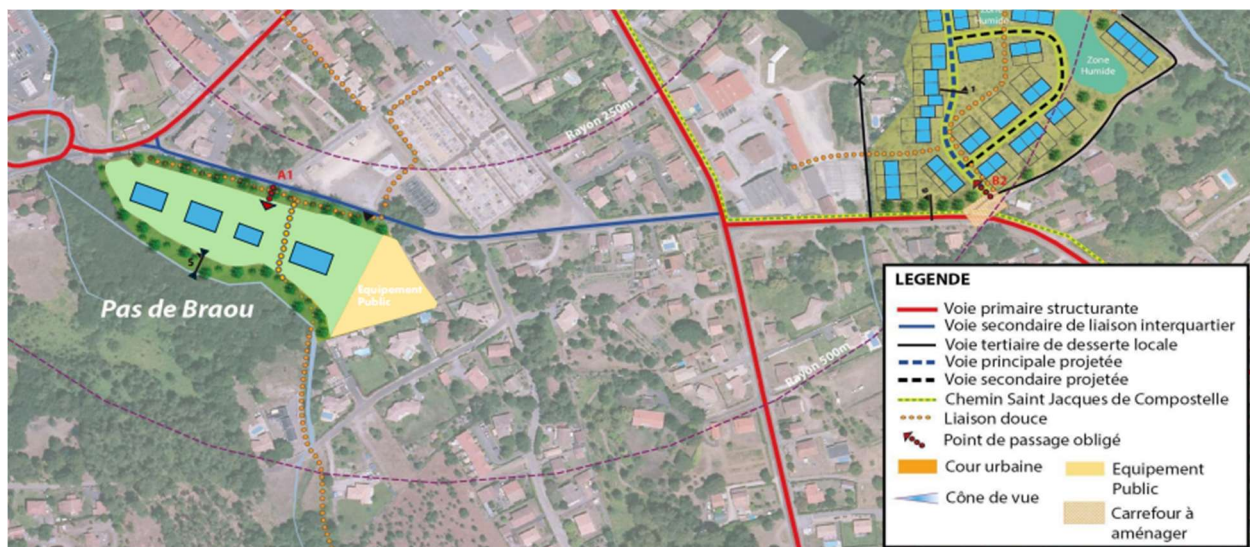
PROGRAMME

Secteur le Pas de Braou

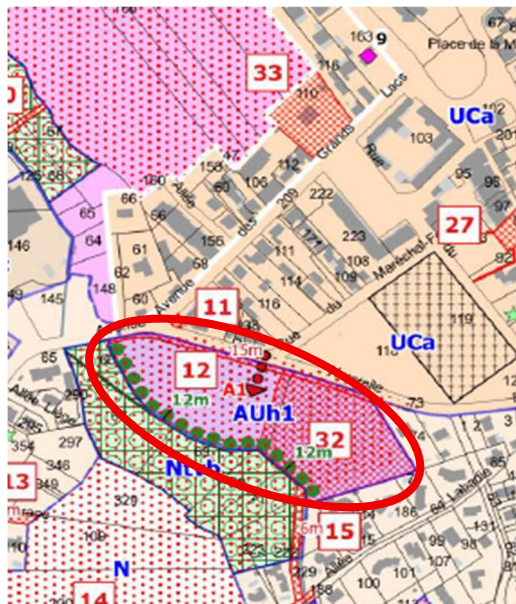
Superficie : 2 ha

Programme bâti :

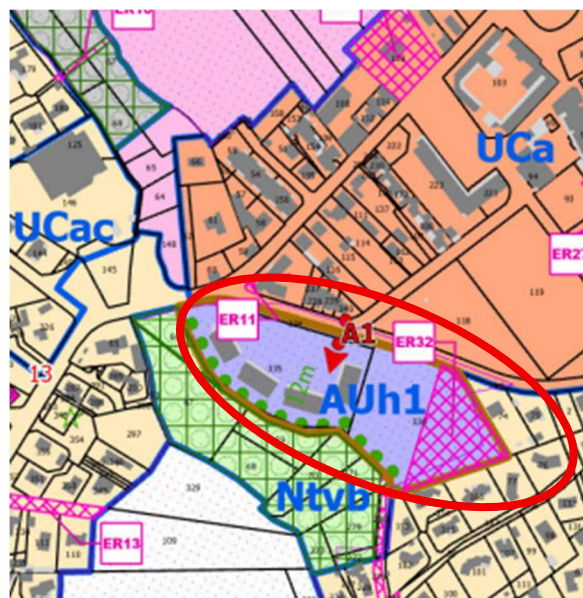
- Un équipement public sur une parcelle d'environ 4 450 m²
- Des immeubles collectifs avec des locaux d'activités en rez-de-chaussée, environ 20 à 30 logements.
- Un immeuble collectif pour accueillir environ 35 à 40 logements, intégrant du logement social (cf. règlement écrit).



Extrait de l'OAP Pas de Braou complétée et modifiée



Extrait du PLU actuellement opposable



Extrait du PLU après modification

10	Création d'un cheminement piéton, emprise à 5 m	Commune
11	Aménagement du carrefour entre l'Avenue des Grands Lacs et la Rue Nouvelle	Commune
12	Elargissement de la Rue Nouvelle à 15m	Commune
13	Création d'une continuité viaire Impasse du Braou à 10m	Commune
14	Création d'une continuité piétonne sur les Allées de Labadie à 5m	Commune

Extrait du PLU actuellement opposable – extrait du tableau des emplacements réservés avec le n° 12

10	Création d'un chemin piéton, emprise à 5m	Commune
11	Aménagement du carrefour entre l'Avenue des Grands Lacs et la Rue Nouvelle	Commune
13	Création d'une continuité viaire Impasse du Braou à 10m	Commune

Extrait du PLU après modification – extrait du tableau des emplacements réservés sans le n°12



☛ **Impact environnemental :**

Impact neutre voire positif :

_ la piste cyclable a été réalisée ce qui constitue un impact positif en faveur des mobilités douces, et la suppression de l'ER correspondant ne fait qu'entériner cette ambition préexistante ;

_ la réduction de l'ER 32 a un impact plutôt positif puisqu'il était prévu pour la réalisation d'un équipement public, et des logements vont être réalisés en lieu et place, permettant outre une économie du foncier et l'optimisation des déplacements en mobilité douce, le maintien d'espaces verts de pleine terre compte tenu du règlement applicable à la nouvelle parcelle créée.



4. Articulation avec les autres plans et programmes.

☞ La notion juridique de « compatibilité » dans la hiérarchie des normes

« L'obligation de compatibilité est une obligation de non-contrariété : la décision ou la règle inférieure ne doit pas avoir pour effet ou pour objet d'empêcher l'application de la règle supérieure. Il n'est pas exigé dans ce cas que le destinataire de la règle s'y conforme rigoureusement mais simplement qu'il ne contrevienne pas à ses aspects essentiels » (Source : Ministère du développement durable).

Dans le cadre de la hiérarchie des normes, conformément aux articles L.131-4 et L.131-5 du Code de l'urbanisme, la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Sanguinet doit être compatible avec les documents, plans ou programmes suivants :

- Les schémas de cohérence territoriale,
- Les schémas de mise en valeur de la mer
- Les plans de mobilité,
- Les programmes locaux de l'habitat,
- Le plan climat-air-énergie territorial ».

Le SCoT du Born, approuvé le 20 février 2020, à la suite de la loi ELAN de novembre 2018, est considéré comme un SCoT intégrateur des normes supérieures, aussi seuls les éléments du SCoT sont à prendre en compte en termes de compatibilité, et non pas les autres documents supérieurs.

Pour information, la communauté de communes élabore un programme local de l'habitat, non pris en compte par le SCoT, qui devrait être approuvé fin 2025, et dispose d'un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) depuis le 12 octobre 2021.

☞ Éléments de compatibilité entre les principaux objets de la modification n°2 du PLU et les documents avec lesquels le PLU doit être compatible.

Rapport de compatibilité avec le SCoT du Born

Les prescriptions #P.4 et #P.5 relatives au rééquilibrage de la répartition de la production de logements en faveur des centralités urbaines et pôles de proximité évoque une part de 15% de réalisation de résidences principales à vocation de logements sociaux pour la commune, pour atteindre un objectif de réalisation de 179 logements sociaux (location et accession confondues) pour la période 2018-2035. Sur les 100 logements sociaux dont dispose la commune au 1^{er} janvier 2024, 17 ont été créés sur la période 2018-2023, ce qui conduit à une production de 162 nouveaux logements sociaux d'ici à 2035. L'abaissement du seuil de réalisation de logements sociaux dans les opérations de constructions est une mesure permettant de tendre vers cet objectif, en plus de la part de ceux attendus au sein des OAP existantes au PLU.

Cette mesure participe également à la mise en œuvre de la #P.8 « *mettre en place à travers les documents d'urbanisme les conditions d'une offre de logements diversifiée et adaptées à chaque territoire (en taille, en statut d'occupation, de l'individuel au collectif...)*, en offrant une diversité d'offre de logements pour des opérations situées hors OAP.

Les modifications envisagées permettent également de conforter la compatibilité avec la prescription #P.41 relative à la préservation et valorisation des éléments identitaires de composition du paysage du Born, par l'identification de trois nouveaux arbres, et la prescription #P.43 relative à la prise en compte du patrimoine local, en complétant dans les zones UH et N les prescriptions relatives aux éléments bâtis identifiés.

Les modifications réglementaires liées aux implantations des constructions, aux hauteurs, aux modalités de réalisation des clôtures, etc. visent à répondre globalement à l'orientation 8 « agir sur les formes urbaines et promouvoir un idéal : vers un « mode d'habiter plus qualitatif » ».

Le projet de modification est donc compatible avec le SCoT du Born.



Rapport de compatibilité avec le PCAET des Grands Lacs

Le PCAET des Grands Lacs est bâti autour de 6 axes et se décline en 23 objectifs, et 69 actions.

L'axe 1 porte sur « des bâtiments à impact environnemental réduit de la conception à l'utilisation » et l'axe 2 sur « de nouvelles pratiques de mobilités pour des déplacements plus harmonieux ».

Le projet de modification induit des évolutions réglementaires pour les nouvelles constructions et le développement de logements sociaux notamment, par l'abaissement du seuil imposant leur réalisation. Ces projets vont se réaliser en zone urbaine de centralité puisque ces évolutions concernent directement la zone UC (zone urbaine de centralité), et donc à proximité immédiate des équipements publics et services, et bénéficiant de la présence de pistes cyclables.

De même, les différentes dispositions en faveur d'une compacité du bâti, des modifications de hauteur ou de protection du patrimoine bâti existant participent à la réalisation de bâtiments à impact environnemental réduit.

Le projet de modification est donc compatible avec le PCAET, et notamment ses axes 1 et 2.

Rapport de compatibilité avec le PLH des Grands Lacs en cours d'élaboration

Le PLH en cours d'élaboration dispose, comme évoqué dans le corps du rapport de présentation, d'actions en faveur de la réalisation de logements en densification apaisée (action 2) et de réalisation de logements sociaux, en abaissant le seuil du nombre de constructions générant la réalisation de cette typologie de logements à toute opération d'au moins 10 logements. L'objectif ainsi attendu par le PLH pour la période 2025-2030 de 158 logements sociaux (location et accession confondues) trouve ainsi une mesure supplémentaire pour l'atteindre (en plus de la part dédiée au sein des OAP existantes au PLU).

La commune contribue de fait également à l'action 6 qui porte sur l'accroissement de la production de logements locatifs sociaux.

La commune s'inscrit donc parfaitement dans les actions du PLH à travers cette modification.