



Communauté de Communes Côte Landes Nature

1- Notice de Présentation

PLU approuvé par
délibération du conseil
communautaire en date du
12 juillet 2018

Modification simplifiée n°1 du
PLU approuvée par
délibération du conseil
Communautaire en date du
9 décembre 2019

Modification simplifiée n°2 du
PLU approuvée par
délibération du conseil
Communautaire en date du 25
mai 2021

Le Président
Ph. MOUHEL





SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
1- PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU DE LEON	2
2- MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT DU PLU	3
3- INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 SUR L'ENVIRONNEMENT	17
4- COMPATIBILITE AVEC LE SCOT COTE LANDES NATURE	18



1- PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU DE LEON

1.1 Champs d'application de la procédure de modification simplifiée

Conformément aux articles L 153- 31 et L 153-36 à L 153-48 du Code de l'Urbanisme une procédure de modification peut être engagée dès lors qu'elle n'a pas pour effet de :

- Changer les orientations définies par le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD)
- De réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou zone naturelle et forestière,
- De 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 et nuisances,
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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.

Elle peut être effectuée selon une procédure simplifiée dès lors qu'elle n'a pas non plus pour effet de :

- De majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- De diminuer ces possibilités de construire,
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- D'appliquer l'article L 131-9 du code de l'urbanisme relatif aux territoires frontaliers,

1.2 Déroulement et objet de la procédure de modification simplifiée

Le plan Local d'Urbanisme de Léon a été approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 12 juillet 2018 puis modifié par une procédure de modifications simplifiées n°1 approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 9 décembre 2019.

L'aménagement de la zone Aux a fait l'objet d'études de la communauté de communes compétent en matière de développement économique et le règlement actuel de la zone AUx ne permet pas un aménagement cohérent et harmonieux de la zone. Il est nécessaire de modifier certaines disposition du règlement de la zone AUx à savoir :

- Interdire explicitement les constructions à usage d'habitation à l'article 1 et supprimer les règles relatives aux habitations dans tous les autres articles,
- Réduire la distance d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques de 15 m à 5 m (hors RD 16) à l'article 6,
- Différencier la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en distinguant les limites latérales et postérieures à l'article 7
- Limiter la hauteur des constructions à 12 m au lieu de 15 m sachant que des hauteurs supérieures à celles fixées ci-dessus sont admises en cas d'exigences techniques propres à la construction projetée.
- Permettre explicitement, les toitures en bac acier, les clôtures de ton gris, le bardage anthracite et supprimer la règle d'implantation des collecteurs d'ordures ménagères pour permettre une implantation adaptée au projet à l'article 11
- Dimensionner le stationnement en fonction du besoin de l'opération à l'article 12

Seul le règlement écrit est modifié par la présente procédure.

Compte tenu du cadre réglementaire et des modifications à apporter au Plan Local d'Urbanisme de Léon et considérant que les modifications à apporter peuvent être faites par une procédure de modification simplifiée conformément aux article L 153-45 et suivants du Code de l'urbanisme, il est procédé à la modification simplifiée n°2 du PLU de Léon.

Aussi, par arrêté du Président du 5 novembre 2020 la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Léon a été engagée afin de modifier le règlement de la zone d'activités des Agréous (AUX) en vue de son aménagement prochain.

L'arrêté du Président a fait l'objet :

- d'un affichage au siège de la Communauté de Communes, à la Mairie de Léon et sur le site internet de la communauté de communes pendant un mois
- d'une publication le dans le vendredi 13 novembre 2020 dans le journal Sud-ouest
- d'une notification à l'ensemble des Personnes Publiques, conformément au Code de l'Urbanisme.

2- Modifications apportées au règlement du PLU

	Règlement Aux du PLU	Nouveau règlement de la zone AUx	Justification
	<p><u>Caractère de la zone</u></p> <p>La zone AUX englobe les espaces destinés à un développement économique organisé, dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, ensemble de constructions).</p> <p>Cette zone est destinée au développement des activités économiques.</p>	<p><u>Caractère de la zone</u></p> <p>La zone AUX englobe les espaces destinés à un développement économique organisé, dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, ensemble de constructions).</p> <p>Cette zone est destinée au développement des activités économiques.</p>	Pas de modifications
ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES	<p>1.1 Sont interdites les constructions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination d'exploitation agricole <p>1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs, - l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés, - l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs, - l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage, - l'aménagement de carrières ou gravières. 	<p>1.1 Sont interdites les constructions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination d'exploitation agricole - les constructions à usage d'habitation <p>1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs, - l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés, - l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs, - l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage, - l'aménagement de carrières ou gravières. 	Afin de ne pas créer de conflits d'usage les constructions à usage de logement sont explicitement interdites.



<p>ARTICLE AUX 2</p> <p>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p>	<p>2.1 Dans les secteurs concernés par l'aléa « fort » feu de forêt et délimités sur les Documents Graphiques:</p> <p><u>Les constructions, travaux, installations et aménagements</u> réalisées sur l'ensemble de la zone ou par tranches sont admises à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de disposer d'une bande inconstructible de 12 m minimum entre les constructions et la zone naturelle concernée par l'aléa fort incendie de forêt, accessible depuis la voie publique pour les véhicules de lutte contre l'incendie • de garantir un accès au massif forestier tous les 500 m minimum • que les éventuels stockages de produits inflammables, tels que cuve de gaz, de fioul, d'ammoniac, même mobiles, soient situés à plus de 10 mètres des peuplements résineux. Ces dispositions ne sont pas applicables aux cuves enterrées et aux réserves mobiles d'un volume inférieur à 1000 litres. <p>– <u>Pour les opérations et constructions à usage industriel</u> sont admises à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'être implantée à au moins 20 m de tout peuplement de résineux. Cette distance est portée à 30 m pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion. • que les éventuels stockages de produits inflammables, tels que cuve de gaz, de fioul, d'ammoniac, même mobiles, soient situés à plus de 10 mètres des peuplements résineux. Ces dispositions ne sont pas applicables aux cuves enterrées et aux réserves mobiles d'un volume inférieur à 1000 litres. <p>2.2 Les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter • d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU • que l'opération ne compromette pas l'urbanisation future de l'ensemble de la zone : ainsi, dans le cas où le terrain fait partie d'une zone AU plus vaste, le projet s'y rapportant doit 	<p>2.1 Dans les secteurs concernés par l'aléa « fort » feu de forêt et délimités sur les Documents Graphiques:</p> <p><u>Les constructions, travaux, installations et aménagements</u> réalisées sur l'ensemble de la zone ou par tranches sont admises à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de disposer d'une bande inconstructible de 12 m minimum entre les constructions et la zone naturelle concernée par l'aléa fort incendie de forêt, accessible depuis la voie publique pour les véhicules de lutte contre l'incendie • de garantir un accès au massif forestier tous les 500 m minimum • que les éventuels stockages de produits inflammables, tels que cuve de gaz, de fioul, d'ammoniac, même mobiles, soient situés à plus de 10 mètres des peuplements résineux. Ces dispositions ne sont pas applicables aux cuves enterrées et aux réserves mobiles d'un volume inférieur à 1000 litres. <p>– <u>Pour les opérations et constructions à usage industriel</u> sont admises à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'être implantée à au moins 20 m de tout peuplement de résineux. Cette distance est portée à 30 m pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion. • que les éventuels stockages de produits inflammables, tels que cuve de gaz, de fioul, d'ammoniac, même mobiles, soient situés à plus de 10 mètres des peuplements résineux. Ces dispositions ne sont pas applicables aux cuves enterrées et aux réserves mobiles d'un volume inférieur à 1000 litres. <p>2.2 Les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition :</p> <p>2.4.1 que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter</p> <p>2.4.2 d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU</p> <p>2.4.3 que l'opération ne compromette pas l'urbanisation future de l'ensemble de la zone : ainsi, dans le cas où le terrain fait partie d'une zone AU plus vaste, le projet s'y rapportant doit</p>	
--	---	--	--



<p>ARTICLE AUX 2</p> <p>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p>	<p>obligatoirement garantir les possibilités de raccordement des opérations ultérieures en termes de voiries et de réseaux divers</p> <p>2.3 Sont autorisées sous conditions particulières :</p> <p>– <u>Les opérations et constructions à usage d'habitat</u> sont admises à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'être destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage de l'établissement concerné, déjà implanté ou dont l'implantation est projetée de manière conjointe, sans pouvoir excéder 1 logement par unité foncière, • et que les locaux à usage d'habitat prennent la forme d'un logement de fonction, et soient intégrés au volume des constructions à usage d'activité, ou attenantes. <p>2.4 Les aménagements de sols, affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition d'être nécessaires à l'une des destinations ou fonctions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • constructions, installations, activités et aménagements admis dans la zone, • gestion ou mise en valeur des espaces naturels, forestiers ou agricoles, • travaux de protection ou de réduction contre un risque naturel, • fouilles archéologiques, • fonctionnement ou au renforcement des réseaux publics ou d'intérêt collectif. <p>... et à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration adaptée au paysage environnant après travaux, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p>	<p>obligatoirement garantir les possibilités de raccordement des opérations ultérieures en termes de voiries et de réseaux divers</p> <p>2.3 Sont autorisées sous conditions particulières :</p> <p>– Les opérations et constructions à usage d'habitat sont admises à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'être destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage de l'établissement concerné, déjà implanté ou dont l'implantation est projetée de manière conjointe, sans pouvoir excéder 1 logement par unité foncière, • et que les locaux à usage d'habitat prennent la forme d'un logement de fonction, et soient intégrés au volume des constructions à usage d'activité, ou attenantes. <p>2.3 Les aménagements de sols, affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition d'être nécessaires à l'une des destinations ou fonctions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • constructions, installations, activités et aménagements admis dans la zone, • gestion ou mise en valeur des espaces naturels, forestiers ou agricoles, • travaux de protection ou de réduction contre un risque naturel, • fouilles archéologiques, • fonctionnement ou au renforcement des réseaux publics ou d'intérêt collectif. <p>... et à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration adaptée au paysage environnant après travaux, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p>	<p>Les constructions à usage d'habitation étant désormais explicitement interdites à l'article 1, le paragraphe spécifique à ce type de construction n'est plus adapté ni nécessaire, il est donc supprimé</p>
<p>ARTICLE AUX 3</p> <p>CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</p>	<p>3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. • Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise (plateforme globale) de 8 mètres. Une largeur minimale d'emprise de 3 mètres est admise pour les voies affectées uniquement à un usage de service public ou d'intérêt collectif. • Le terrain d'assiette du projet doit disposer par tous temps d'un accès direct à une voie ouverte à la circulation 	<p>3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. • Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise (plateforme globale) de 8 mètres. Une largeur minimale d'emprise de 3 mètres est admise pour les voies affectées uniquement à un usage de service public ou d'intérêt collectif. • Le terrain d'assiette du projet doit disposer par tous temps d'un accès direct à une voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours et de 	<p>Pas de modifications de l'article AUX3</p>



<p>ARTICLE AUX 3</p> <p>CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</p>	<p>utilisable par les engins de secours et de lutte contre l'incendie. Les issues de cet accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public, qui doivent respecter les caractéristiques des voies utilisables par les engins de secours.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les voies en impasse desservant des constructions doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de services publics puissent faire aisément demi-tour. <p>3.2 Conditions d'accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits depuis la voie départementale RD16 en dehors de l'agglomération. • Ailleurs, les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction : <ul style="list-style-type: none"> - <u>du positionnement sécurisé de l'accès</u> : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente : - <u>de la largeur de l'accès</u> : les nouveaux accès automobiles doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération. <p>3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les opérations d'aménagement d'ensemble et d'ensemble de constructions doivent prendre en compte la sécurité et la continuité des déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques. 	<p>lutte contre l'incendie. Les issues de cet accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public, qui doivent respecter les caractéristiques des voies utilisables par les engins de secours.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les voies en impasse desservant des constructions doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de services publics puissent faire aisément demi-tour. <p>3.4 Conditions d'accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits depuis la voie départementale RD16 en dehors de l'agglomération. • Ailleurs, les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction : <ul style="list-style-type: none"> - <u>du positionnement sécurisé de l'accès</u> : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente : - <u>de la largeur de l'accès</u> : les nouveaux accès automobiles doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance et du positionnement de l'opération. <p>3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles</p> <p>Les opérations d'aménagement d'ensemble et d'ensemble de constructions doivent prendre en compte la sécurité et la continuité des déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.</p>	
--	---	---	--



<p>ARTICLE AUX 4</p> <p>CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISEM ENT. ET CONDITIONS D'ASSAINISEM ENT INDIVIDUEL</p>	<p>4.1 Eau potable et défense incendie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses. • La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif complémentaire (réserve d'eau, ...), conformes aux réglementations transmises par les services compétents. <p>4.2 Assainissement des eaux usées</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement. • L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les conditions et exceptions précitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. <p>4.3 Gestion des eaux pluviales</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle : <ul style="list-style-type: none"> - par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eaputable - par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles - le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. • Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne 	<p>4.1 Eau potable et défense incendie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être alimentée en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses. • La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif complémentaire (réserve d'eau, ...), conformes aux réglementations transmises par les services compétents. <p>4.5 Assainissement des eaux usées</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement. • L'évacuation des eaux et matières usées non traitées dans les conditions et exceptions précitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. <p>4.6 Gestion des eaux pluviales</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle : <ul style="list-style-type: none"> - par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eaputable - par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles - le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain, et à sa charge, les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. • Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne 	<p>Pas de modifications de l'article AUX4</p>
---	---	---	---



<p>ARTICLE AUX 4</p> <p>CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSE- MENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSE- MENT INDIVIDUEL</p>	<p>le permettent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales. - Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées. - Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables. - Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines. - Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire. <p>4.4 - Réseaux divers</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. • Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. 	<p>le permettent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ces eaux doivent être gérées de manière à ce que la qualité des eaux pluviales évacuées soit compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) peut être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales. - Les aménagements doivent garantir le bon écoulement des eaux de pluie vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents), conformément à la réglementation en vigueur et en aucun cas sur le réseau d'assainissement des eaux usées. - Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables. - Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines. - Tout fossé et cours d'eau existant doit être conservé et entretenu au droit de chaque unité foncière par le propriétaire. <p>4.7 - Réseaux divers</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être réalisés en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. <p>Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.</p>	
<p>ARTICLE AUX 5</p> <p>SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS</p>	<p>Sans objet (<i>supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014</i>)</p>	<p>Sans objet (<i>supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014</i>)</p>	<p>Pas de modifications de l'article AUX5</p>



<p>AUX 6</p> <p>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES</p>	<p>6.1 Implantation par rapport aux voies</p> <ul style="list-style-type: none"> En dehors de l'agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies départementales / <ul style="list-style-type: none"> - 35 mètres de l'axe de la RD16 Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 15 m des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. <p>6.2 Dispositions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général peuvent être implantées en limite ou en recul des emprises publiques, en fonction des besoins de fonctionnement du réseau concerné. 	<p>1. Implantation par rapport aux voies</p> <ul style="list-style-type: none"> En dehors de l'agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies départementales et de tout aménagement routier : <ul style="list-style-type: none"> - 35 mètres de l'axe de la RD16 Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 15 m - 5 m des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. <p>2. 6.2 Dispositions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général peuvent être implantées en limite ou en recul des emprises publiques, en fonction des besoins de fonctionnement du réseau concerné. 	<p>L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est ramenée de 15 m à 5m pour permettre une implantation cohérente du bâti par rapport aux voies interne à la zone d'activités.</p> <p>La distance de 35 m par rapport à la RD 16 n'est pas modifiée.</p>
	<p>7.1 Limites séparatives latérales et postérieures</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives. <p>7.2 Implantation par rapport à un cours d'eau</p> <ul style="list-style-type: none"> Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la crête des berges du dit cours d'eau. <p>7.3 Règles complémentaires de recul en limite séparative :</p> <p>Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou à des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives, en fonction des besoins de fonctionnement des équipements concernés.</p>	<p>7.1 Limites séparatives latérales et postérieures-</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives. Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres. L'implantation en limite séparative est autorisée sur 1 seule façade. Dans ce cas la hauteur de la construction maximale à l'aplomb de la limite sera de 6 m. <p>7.2 Limites séparatives postérieures :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives postérieures. <p>7.3 Implantation par rapport à un cours d'eau</p> <p>Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la crête des berges du dit cours d'eau.</p> <p>7.4 Règles complémentaires de recul en limite séparative :</p> <p>Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou à des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives, en fonction des besoins de fonctionnement des équipements concernés.</p>	<p>Des règles différentes sont établies pour les limites séparatives en fonction qu'elles soient latérales ou postérieures afin de permettre l'implantation en limite uniquement sur une seule limite latérale</p>



<p>ARTICLE AUX 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUSCRIPTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE</p>	<p>Non réglementé</p>	<p>Non réglementé</p>	<p>Pas de modifications de l'article AUX8</p>
<p>ARTICLE AUX 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>Non réglementé</p>	<p>Non réglementé</p>	<p>Pas de modifications de l'article AUX9</p>
<p>ARTICLE AUX 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 6.14 et 6.15 des Dispositions générales, est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 6 mètres au faitage pour les constructions à usage d'habitation • 15 mètres au faitage pour les autres constructions autorisées dans la zone <p>Des hauteurs supérieures à celles fixées ci-dessus sont admises en cas d'exigences techniques propres à la construction projetée.</p>	<p>La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions de l'article 6.14 et 6.15 des Dispositions générales, est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 6 mètres au faitage pour les constructions à usage d'habitation • 15 mètres 12 m au faitage pour les autres constructions autorisées dans la zone <p>Des hauteurs supérieures à celles fixées ci-dessus sont admises en cas d'exigences techniques propres à la construction projetée.</p>	<p>La règle de hauteur des constructions à usage d'habitation est supprimée car elles sont explicitement interdites à l'article AUX1.</p> <p>La hauteur des constructions autorisées est ramenée à 12 pour garantir une bonne insertion sur le site. Néanmoins la disposition dérogatoire pour des hauteurs supérieures est conservée.</p>
<p>ARTICLE AUX 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p>	<p>11.1 Principe général</p> <p>En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages naturels et urbains.</p> <p>Les constructions dont la hauteur n'est pas limitée doivent être traitées de telle manière que leur aspect ne nuise pas à l'environnement général.</p> <p>Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages). Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés, ..., doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage.</p> <p>L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte</p>	<p>11.1 Principe général</p> <p>En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages naturels et urbains.</p> <p>Les constructions dont la hauteur n'est pas limitée doivent être traitées de telle manière que leur aspect ne nuise pas à l'environnement général.</p> <p>Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages). Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés, ..., doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage.</p> <p>L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte</p>	



<p>ARTICLE AUX 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTI ONS ET AMENAGEME NT DE LEURS ABORDS</p>	<p>au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.</p> <p>11.2 Toitures</p> <p>Toits en pente : les toitures seront à deux pans minimum. Leur pente sera fonction de matériau de couverture, sans décrochement excessif, avec un minimum de 35 % et un maximum de 40 %.</p> <p>Un débord de toit de 0,50 mètre minimum (gouttière non comprise) est imposé pour la construction principale, et de 0,25 mètres minimum pour les constructions annexes dont la surface de plancher n'excède pas 20m .</p> <p>Les couvertures des toitures en pente doivent être en tuiles, avec des couleurs de tuiles traditionnelles, avec une couleur de type terre cuite naturelle, flammée, vieillie ou de teinte mélangée, non vernissée et non émaillée.</p> <p>Les tuiles types bac acier, et de couleur proche du noir sont interdites.</p> <p>Toits à pente faible ou nulle : les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture, • et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi. <p>Les matériaux de couverture translucides sont admis, dans le cas de vérandas ou de fenêtres de toit.</p> <p>11.3 Volumétrie et façades</p> <p>Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux et une qualité garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement. Toutes les façades, y compris celles des annexes, doivent être traitées avec le même soin, en utilisant un vocabulaire reflétant une architecture contemporaine et tertiaire.</p> <p>Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.</p>	<p>au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.</p> <p>11.2 Toitures</p> <p>Toits en pente : les toitures seront à deux pans minimum. Leur pente sera fonction de matériau de couverture, sans décrochement excessif, avec un minimum de 35 % et un maximum de 40 %.</p> <p>Un débord de toit de 0,50 mètre minimum (gouttière non comprise) est imposé pour la construction principale, et de 0,25 mètres minimum pour les constructions annexes dont la surface de plancher n'excède pas 20m .</p> <p>Les couvertures des toitures en pente doivent être en tuiles, avec des couleurs de tuiles traditionnelles, avec une couleur de type terre cuite naturelle, flammée, vieillie ou de teinte mélangée, non vernissée et non émaillée.</p> <p>Les tuiles types bac acier, et de dont la couleur est proche du noir sont interdites.</p> <p>Les couvertures en bac acier sont autorisées.</p> <p>Toits à pente faible ou nulle : les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :</p> <p>11.1.1 qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture,</p> <p>11.1.1.2 et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.</p> <p>Les matériaux de couverture translucides sont admis, dans le cas de vérandas ou de fenêtres de toit.</p> <p>11.3 Volumétrie et façades</p> <p>Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux et une qualité garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement. Toutes les façades, y compris celles des annexes, doivent être traitées avec le même soin, en utilisant un vocabulaire reflétant une architecture contemporaine et tertiaire.</p> <p>Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.</p>	<p>Les toitures en bac acier sont autorisées en zone d'activités.</p>
---	---	--	---



<p>ARTICLE AUX 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTI ONS ET AMENAGEME NT DE LEURS ABORDS</p>	<p>Les couleurs dominantes définies pour la zone sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • grillage de clôture : vert • bardage : gris, bois, • maçonnerie : enduits tons pierre. <p>Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés :</p> <p>11.5 Aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition)</p> <p>A l'exception du stockage de bois, ces aires de dépôt et de stockage extérieur devront être occultées à la vue depuis les Routes Départementales et depuis les voies d'entrée de zone et de desserte interne. Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon à être intégrées à la volumétrie du bâtiment principal et à son aspect général par des éléments bâtis (murets, mur à claire-voie, brise-vue, ...) ou être accompagnés d'éléments paysagers (haie libre sans conifère, merlons plantés, ...).</p> <p>11.6 Ouvrages annexes - dépôts d'ordures</p> <p>Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur, ne seront autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.</p> <p>Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, dans un local aménagé.</p> <p>11.7 Clôtures</p> <p>Prise en compte du risque incendie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures sont interdites à l'extrémité des voies en impasse, qui doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) d'accéder directement au massif forestier par une bande non aedificandi. • Lorsque l'accès à des groupements de logements comporte un dispositif de fermeture, ce dernier doit permettre le passage de secours. Son ouverture doit être compatible avec les clefs ou outils en possession des sapeurs-pompiers. • Les propriétaires ou leurs ayants droit qui réaliseront des travaux d'assainissement 	<p>Les couleurs dominantes définies pour la zone sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • grillage de clôture : vert, gris • bardage : gris, bois, anthracite • maçonnerie : enduits tons pierre. <p>Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.</p> <p>11.4 Aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition)</p> <p>A l'exception du stockage de bois, ces aires de dépôt et de stockage extérieur devront être occultées à la vue depuis les Routes Départementales et depuis les voies d'entrée de zone et de desserte interne. Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon à être intégrées à la volumétrie du bâtiment principal et à son aspect général par des éléments bâtis (murets, mur à claire-voie, brise-vue, ...) ou être accompagnés d'éléments paysagers (haie libre sans conifère, merlons plantés, ...).</p> <p>11.5 Ouvrages annexes - dépôts d'ordures</p> <p>Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur, ne seront autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.</p> <p>Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, dans un local aménagé.</p> <p>11.6 Clôtures</p> <p>Prise en compte du risque incendie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures sont interdites à l'extrémité des voies en impasse, qui doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) d'accéder directement au massif forestier par une bande non aedificandi. • Lorsque l'accès à des groupements de logements comporte un dispositif de fermeture, ce dernier doit permettre le passage de secours. Son ouverture doit être compatible avec les clefs ou outils en possession des sapeurs-pompiers. • Les propriétaires ou leurs ayants droit qui réaliseront des travaux d'assainissement 	<p>Les couleurs autorisées pour les grillages de clôtures et les bardages sont complétées afin de permettre explicitement le gris et l'anthracite.</p> <p>Une erreur matérielle de numérotation est corrigée car dans le règlement en vigueur le 11.4 est absent.</p> <p>L'implantation des installations destinées à accueillir les déchets ou ordures sera déterminée dans le cadre de l'aménagement général de la zone en fonction des besoins du projet.</p> <p>Les constructions à usage d'habitation étant explicitement interdits à l'article 1 la disposition relative aux clôtures des logements n'a plus lieu d'être</p>
---	--	--	--



<p>ARTICLE AUX 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTI ONS ET AMENAGEME NT DE LEURS ABORDS</p>	<p>ou de clôture sur des emprises foncières importantes, de nature à s'opposer au passage des engins de lutte contre l'incendie ou à rendre ce passage très difficile ou périlleux, sont tenus de prévoir ou de réaliser simultanément des dispositifs de franchissement suffisants tels que, selon le cas : gués ou passages sur buses armées pour les fossés ou collecteurs,...Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500 mètres maximum et d'une largeur minimale de 7 mètres. Ils devront être signalés de façon assez visible pour être aisément repérables par les sauveteurs.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En complément, un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre des propriétés clôturées, devra être également imposé tous les 500 m en moyenne. • Les haies, clôtures, installations provisoires ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt. <i>Les clôtures sont autorisées.</i> • Dans tous les cas, elles seront constituées d'un grillage (maille carrée sur ossature métallique), éventuellement doublé de haies vives : elles devront faire l'objet d'une réalisation soignée. Leur hauteur sera comprise entre 1 et 2 m. • Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des lots. • De façon exceptionnelle, dans les cas de gêne sonore ou visuelle reconnue, l'édification de clôtures maçonnées d'une hauteur maximale de 2 m pourra être admise. Celle-ci devra être traitée alors comme une façade bâtie (enduits, ...) 	<p>ou de clôture sur des emprises foncières importantes, de nature à s'opposer au passage des engins de lutte contre l'incendie ou à rendre ce passage très difficile ou périlleux, sont tenus de prévoir ou de réaliser simultanément des dispositifs de franchissement suffisants tels que, selon le cas : gués ou passages sur buses armées pour les fossés ou collecteurs,...Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500 mètres maximum et d'une largeur minimale de 7 mètres. Ils devront être signalés de façon assez visible pour être aisément repérables par les sauveteurs.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En complément, un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre des propriétés clôturées, devra être également imposé tous les 500 m en moyenne. • Les haies, clôtures, installations provisoires ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt. <i>Les clôtures sont autorisées.</i> • Dans tous les cas, elles seront constituées d'un grillage (maille carrée sur ossature métallique), éventuellement doublé de haies vives : elles devront faire l'objet d'une réalisation soignée. Leur hauteur sera comprise entre 1 et 2 m. • Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours, des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des lots. • De façon exceptionnelle, dans les cas de gêne sonore ou visuelle reconnue, l'édification de clôtures maçonnées d'une hauteur maximale de 2 m pourra être admise. Celle-ci devra être traitée alors comme une façade bâtie (enduits, ...) 	
<p>ARTICLE AUX 12 OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEM ENT</p>	<p>12.1 <i>Dispositions générales</i></p> <p>Le stationnement des véhicules et des deux-roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être réalisé en dehors des voies publiques.</p> <p>12.2 <i>Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles</i></p> <p>constructions à destination de bureaux (y compris dans les bâtiments publics ou d'intérêt collectif) :</p>	<p>12.1 <i>Dispositions générales</i></p> <p>Le stationnement des véhicules et des deux-roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être réalisé en dehors des voies publiques.</p> <p>12.2 <i>Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles</i></p> <p>Le stationnement des véhicules devra répondre aux besoins de l'opération (nombre de salariés, visiteurs...etc)</p>	



<p>ARTICLE AUX 12 OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place par tranche de 50 m de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 100 m . <p>constructions à destination d'entrepôt (ou surfaces de réserves associées à une activité commerciale ou artisanale) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place par tranche de 200 m de surface d'entrepôt lorsque celle-ci est supérieure à 200 m . <p>constructions à destination d'activités commerciales ne relevant pas des catégories ci-avant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pas d'obligation pour les commerces d'une surface de vente inférieure ou égale à 100 m . • 1 place par tranche de 50 m de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m . <p>constructions à destination d'activité artisanale ou industrielle ne relevant pas des autres catégories d'activités :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place par tranche de 80 m de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 100 m . <p>12.3 Obligations minimales pour le stationnement vélo</p> <p>pour les établissements publics ou d'intérêt général destinés à recevoir du public : une aire et/ou un local de stationnement pour vélos, vélomoteurs et motocycles d'une capacité adaptée à la nature de l'établissement et de sa fréquentation.</p> <p>12.4 Modalités d'application des obligations et de réalisation des aires de stationnement</p> <p>Modalités générales d'application des obligations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques. • Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement sont : <ul style="list-style-type: none"> - pour un véhicule automobile, environ 12,5 m (emplacement uniquement) et environ 25 m y compris l'éventuel accès ou dégagement nécessaire, - pour un vélo, environ 1,5 m espace de manœuvre compris. • Lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au 	<p>Chaque place de stationnement pour être comptabilisée devra être indépendante et ne pas nécessiter le déplacement d'un autre véhicule.</p> <p>constructions à destination de bureaux (y compris dans les bâtiments publics ou d'intérêt collectif) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place par tranche de 50 m de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 100 m . <p>constructions à destination d'entrepôt (ou surfaces de réserves associées à une activité commerciale ou artisanale) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place par tranche de 200 m de surface d'entrepôt lorsque celle-ci est supérieure à 200 m . <p>constructions à destination d'activités commerciales ne relevant pas des catégories ci-avant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pas d'obligation pour les commerces d'une surface de vente inférieure ou égale à 100 m . • 1 place par tranche de 50 m de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m . <p>constructions à destination d'activité artisanale ou industrielle ne relevant pas des autres catégories d'activités :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place par tranche de 80 m de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 100 m . <p>12.3 Obligations minimales pour le stationnement vélo</p> <p>pour les établissements publics ou d'intérêt général destinés à recevoir du public : une aire et/ou un local de stationnement pour vélos, vélomoteurs et motocycles d'une capacité adaptée à la nature de l'établissement et de sa fréquentation.</p> <p>12.4 Modalités d'application des obligations et de réalisation des aires de stationnement</p> <p>Modalités générales d'application des obligations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques. • Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement sont : <ul style="list-style-type: none"> pour un véhicule automobile, environ 12,5 m (emplacement uniquement) et environ 25 m y compris l'éventuel accès ou dégagement nécessaire, 	<p>Dans une logique de projet le besoin en stationnement sera défini en fonction des besoins de l'opération plutôt que par l'application de ratios.</p> <p>Aussi les modalités d'application des ratios sont également supprimées.</p>
---	---	---	--



	<p>nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente. <p>Possibilité de mutualisation des places de stationnement :</p> <p>Dans le cas d'opérations à caractère mixte, qui associent des surfaces de plancher à destination d'habitat avec des surfaces de planchers à destination de bureaux et/ou d'activité, les obligations minimales définies aux alinéas</p> <p>12.1 et 12.2 peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents (par exemple en soirée et nuit pour l'habitat, en journée pour les bureaux et activités).</p> <p>S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, le pétitionnaire devra la justifier au regard des destinations du projet, de la satisfaction des besoins particuliers générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement.</p> <p>La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> chaque place ne peut être comptabilisée plus de 2 fois, le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies aux alinéas 12.1 et 12.2 précédents, la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes. 	<p>pour un vélo, environ 1,5 m espace de manœuvre compris.</p> <ul style="list-style-type: none"> Lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5. En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente. <p>Possibilité de mutualisation des places de stationnement :</p> <p>Dans le cas d'opérations à caractère mixte, qui associent des surfaces de plancher à destination d'habitat avec des surfaces de planchers à destination de bureaux et/ou d'activité, les obligations minimales définies aux alinéas</p> <p>12.2 et 12.2 peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatif, répartis sur des horaires différents (par exemple en soirée et nuit pour l'habitat, en journée pour les bureaux et activités).</p> <p>S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, le pétitionnaire devra la justifier au regard des destinations du projet, de la satisfaction des besoins particuliers générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement.</p> <p>La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> chaque place ne peut être comptabilisée plus de 2 fois, le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies aux alinéas 12.1 et 12.2 précédents, la mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'une convention de location ou de mise à disposition passée avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes. 	
--	--	---	--



<p>ARTICLE AUX 13 OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS</p>	<p>13.1 Dispositions générales</p> <p>Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de zonage, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.</p> <p>Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.</p> <p>13.2 Obligations minimales pour la réalisation des espaces verts</p> <p>La superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 10 % de la superficie du terrain de l'opération.</p> <p>13.3 Modalités d'aménagement des espaces verts</p> <p>Principes d'adaptation au contexte et au sol</p> <ul style="list-style-type: none"> • La présence d'éléments paysagers (fossés, microrelief, arbres remarquables, sujets feuillus,) ou d'une végétation de feuillus existante sur ces terrains devra alors être prise en compte dans l'organisation de l'urbanisation des unités foncières et des parcelles. • D'une manière générale, les abattages d'arbres systématiques des parcelles sont proscrits. • Les plantations de pyracanthas sont interdites notamment en haies. D'une manière générale, les haies monospécifiques sont à proscrire. • La présence de pins maritimes à une distance inférieure à 30 m des habitations est déconseillée. • Les essences plantées pourront notamment s'inspirer de la liste de végétaux locaux présentée en annexe. <p>Aménagement des espaces de stationnement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les aires de stationnement d'une contenance supérieure ou égale à 4 places doivent faire l'objet d'un traitement végétal et seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. 	<p>13.1 Dispositions générales</p> <p>Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de zonage, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.</p> <p>Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.</p> <p>13.2 Obligations minimales pour la réalisation des espaces verts</p> <p>La superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 10 % de la superficie du terrain de l'opération.</p> <p>13.3 Modalités d'aménagement des espaces verts</p> <p>Principes d'adaptation au contexte et au sol</p> <ul style="list-style-type: none"> • La présence d'éléments paysagers (fossés, microrelief, arbres remarquables, sujets feuillus,) ou d'une végétation de feuillus existante sur ces terrains devra alors être prise en compte dans l'organisation de l'urbanisation des unités foncières et des parcelles. • D'une manière générale, les abattages d'arbres systématiques des parcelles sont proscrits. • Les plantations de pyracanthas sont interdites notamment en haies. D'une manière générale, les haies monospécifiques sont à proscrire. • La présence de pins maritimes à une distance inférieure à 30 m des habitations est déconseillée. • Les essences plantées pourront notamment s'inspirer de la liste de végétaux locaux présentée en annexe. <p>Aménagement des espaces de stationnement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les aires de stationnement d'une contenance supérieure ou égale à 4 places doivent faire l'objet d'un traitement végétal et seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. 	<p>La disposition relative aux habitations est supprimée étant donné que cet usage est interdit à l'article 1.</p>
<p>ARTICLES AUX 14 ET ARTICLE AUX 15</p>	<p>Non réglementé.</p>	<p>Non réglementé.</p>	<p>Pas de modifications des articles AUX 14 et AUX 15</p>
<p>ARTICLE AUX 16</p>	<p>Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma départemental d'aménagement et</p>	<p>Les opérations d'ensemble (lotissement, ensemble de constructions, ZAC) devront tenir compte des prescriptions du schéma départemental d'aménagement et</p>	<p>Pas de modifications de l'article AUX 16</p>



<p>ARTICLE AUX 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</p>	<p>d'ingénierie numériques applicable sur le territoire.</p> <p>En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.</p>	<p>d'ingénierie numériques applicable sur le territoire.</p> <p>En particulier, le pétitionnaire devra assurer à ses frais la pose de fourreaux permettant la desserte de l'opération par les réseaux numériques haut ou très haut débit, selon les spécifications techniques définies par ce schéma, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au réseau public, déjà activé ou à activer ultérieurement par la collectivité.</p>	
---	---	---	--

3- Incidences du projet de modification simplifiée n°2 sur l'environnement

Le PLU de Léon approuvé en juillet 2018 a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Dans ce cadre une analyse et une prise en compte des incidences de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUX sur l'environnement a été effectuée.

Extrait du rapport de présentation du PLU de Léon - page 328 et 329


La zone AUX des Agréous

❖ **Caractéristiques du site**

Cette zone de 5,84 ha se situe le long de la route de Magescq (D16), en face de la zone artisanale des Agréous.

La zone n'est couverte par aucun zonage de protection ou d'inventaire des milieux naturels. Toutefois, elle se situe au sein d'un réservoir de la trame verte des « Boisements de pins maritimes » dont l'objectif est de lutter contre sa fragmentation.

Le site se compose d'une forêt de Pins maritimes (*Pinus pinaster*). La strate arbustive est composée principalement de l'Ajonc d'Europe (*Ulex europaeus*), mais également du Chêne pédonculé (*Quercus robur*) et du Pin maritime (*Pinus pinaster*). La strate herbacée est dominée par la Fougère aigle (*Pteridium aquilinum*), accompagnée par le Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*), la Callune (*Calluna vulgaris*), la Molinie (*Molinia caerulea*), la Bruyère cendrée (*Erica cinerea*). Une expertise écologique préalable a été réalisée sur le site en 2014 par un bureau d'études à la demande de la commune. Aucune zone humide n'a été identifiée sur cette zone.



Forêt de pins maritimes

A noter, un vieux Chêne liège est présent en bordure du site le long de la D16. Il s'agit d'un arbre remarquable.

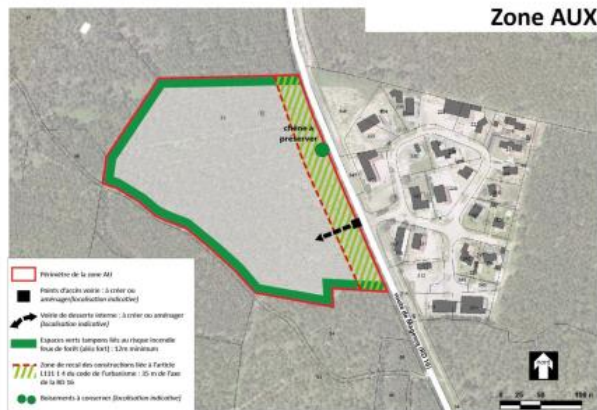
Concernant la faune, l'expertise écologique a mis en évidence la présence avérée sur la zone de la Fauvette pitchou, un oiseau protégé au niveau national et européen. Cet oiseau affectionne particulièrement les landes buissonneuses parsemées d'arbres.

❖ **Les incidences sur les milieux naturels**

Le projet va détruire l'habitat d'une espèce protégée, la Fauvette Pitchou. A ce titre, un dossier de saisine du CNPN devra être déposé pour la destruction de l'habitat de la Fauvette pitchou. L'habitat d'espèce détruit devra être compensé.

L'arbre remarquable présent en bordure du site sera préservé (orientation matérialisée dans les OAP). Une zone de recul des constructions de 35 mètres à partir de l'axe de la RD16 sera également maintenue.

Des conséquences indirectes sont à craindre sur les boisements présents autour du site qui ne feront pas l'objet d'aménagements, pendant la phase de chantier, et une fois celle-ci achevée. Toutefois, une zone tampon d'une dizaine de mètres de large sera maintenue entre les limites de la zone AUX et la lisière du boisement. Les impacts négatifs seront ainsi notablement réduits.



Zone AUX

OAP de la zone AUX

Les incidences sur l'environnement relatives aux ajustements du règlement écrit de la zone AUX, objet de la présente modification simplifiée n°2 du PLU de Léon sont neutres. En effet il s'agit uniquement de modifications à portées réglementaires qui n'ont pas plus d'impact direct sur l'environnement que ceux identifiés dans le PLU de 2018.

Aussi, aux vues de l'absence d'incidences supplémentaires sur l'environnement, la modification simplifiée n°2 du PLU de Léon ne constitue pas un enjeu fort sur le volet environnemental.



4- Compatibilité avec le SCOT Côte Landes Nature

Le Schéma de Cohérence Territorial Côte Landes Nature (SCOT) a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 5 juin 2018.

La modification simplifiée n°2 du PLU de Léon permet des ajustements du règlement écrit de la zone AUX déjà inscrite au PLU afin d'encadrer l'aménagement à venir de la zone d'activités.

Elle interdit notamment à l'article 1 les constructions à usage d'habitation, ce qui est compatible avec la prescription P48 et la recommandation R38 du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT Côte Landes Nature.

4 - PRESERVER LA COMPETITIVITE DES ZAE EXISTANTES

»»» Par l'encadrement de la création de logements

P48 / Chaque commune devra justifier dans son PLU la raison pour laquelle elle autorise la construction de logements en ZAE et sous quelles conditions (surface de plancher, nombre de logements par unité foncière, intégration dans le volume du bâtiment à vocation économique...)

R36 / Le SCoT recommande aux communes d'interdire ou d'encadrer strictement la création de logements en ZAE.

SCoT approuvé par délibération du Conseil communautaire du 5 juin 2018

La procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Léon est donc compatible avec le SCOT Côte Landes .

Envoyé en préfecture le 26/05/2021

Reçu en préfecture le 26/05/2021

Affiché le 26/05/2021

ID : 040-244000857-20210525-DEL2021YD260505-DE

