

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

=====

Note explicative

Règlement : Document graphique pièce 4.1.1 Plan de zonage

Règlement : Partie littéraire pièce 4.2.

Délibération du Conseil Municipal

GEOMETRES - EXPERTS



CAPBRETON - TYROSSE - PEYREHORADE
05 58 72 26 26 05 58 71 83 80 05 58 73 64 07



ORDRE DES
GEOMETRES-EXPERTS

TRAVAUX FONCIERS - TOPOGRAPHIE - EXPERTISES - URBANISME - INGENIERIE
Agence de SAINT VINCENT DE TYROSSE 40230: 1000, Avenue de Terreblanche -
☎ : 05.58.77.03.80 - Fax : 05.58.77.23.64

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U).....	1
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uha.....	1
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uhb.....	4
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uhc.....	7
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uhm.....	11
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Us.....	14
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Utk.....	16
CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Utp.....	19
CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Utl.....	21
CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue.....	23
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (ZONES AU).....	26
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUha.....	26
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUhb.....	29
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUhc.....	33
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUhf.....	36
CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUsf.....	37
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUef.....	39
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N).....	40
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	40
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nn.....	43
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh.....	45
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ntl.....	48
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nca.....	51
CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nr.....	53
CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ns.....	55
ANNEXES.....	57

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
(ZONES U)**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uha

Zone de centre urbain à caractère principal d'habitation et activités complémentaires à l'habitat.

Elle est découpée en deux sous-secteurs, Uha 1 et Uha 2, dans lesquels diffèrent les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .

ARTICLE Uha 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations de toute nature qui ne correspondent pas à un caractère principal d'habitation ou d'activités complémentaires à l'habitat ;
- Les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage ;
- Dans l'espace libre identifié au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, toute construction est interdite.
- Les affouillements et les exhaussements de sols au sens du code de l'urbanisme ;
- Les décharges et les dépôts de véhicules au sens du code de l'urbanisme ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement isolé de caravane au sens du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement collectif des caravanes au sens du code de l'urbanisme ;
- Les habitations légères de loisirs au sens du code de l'urbanisme ;
- Les parcs résidentiels de loisirs au sens du code de l'urbanisme.

ARTICLE Uha 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur Uha2, les bureaux, commerces et services sont admis sous réserve d'être rattachés à une opération de construction comportant de l'habitat.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à ce chapitre (exceptées pour le coefficient d'occupation des sols) sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

ARTICLE Uha 3 -DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Uha 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant.
L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

Electricité - Téléphone :

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Uha 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Uha 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à la RD 810 :

Tout projet de construction nouvelle (hors annexe⁶ et piscine) devra se conformer au profil en travers de la voie figuré aux annexes A et B du présent document.

Tout projet d'extension d'une construction, de création d'annexe⁶, ou de piscine devra respecter un recul minimal, en tout point, avant-toits exclus, de 6.50 mètres.

Par rapport à la RD 126 :

Tout projet devra se conformer au profil en travers de la voie figuré à l'annexe C du présent document.

Par rapport aux autres voies publiques existantes ou à créer : le recul minimal des constructions, en tout point avant-toits exclu, sera de 5 mètres.

ARTICLE Uha 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES¹

Construction nouvelle ayant une façade sur la RD 810 ou la RD 126 :

Sur une profondeur de 13 mètres en parallèle à la façade sur la RD810 ou RD126, les constructions pourront être implantées de limite à limite ou à une distance minimale de 5 mètres (hors avant-toits).

Au-delà de cette bande, les constructions seront implantées à une distance minimale de H-3 mètres, hors avant-toits (H étant la hauteur des constructions définie à l'article 10).

Cette distance, si elle n'est pas nulle, ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.

En secteur Uha1, une avancée en rez de chaussée pourra être implantée, entre la façade sur RD810 et l'alignement², de limite à limite ou à une distance minimale de 5 mètres (hors avant-toits).

Constructions n'ayant pas une façade sur la RD 810 ou la RD 126, ou extension d'une construction ayant une façade sur la RD 810 ou RD 126 :

Les constructions seront implantées en limite ou à une distance minimale de H-3 mètres, hors avant-toits (H étant la hauteur des constructions définie à l'article 10). Cette distance, si elle n'est pas nulle, ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 5 mètres :

- pour les piscines non couvertes, pour les annexes⁶

ARTICLE Uha 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Uha 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments auront une emprise au sol³ maximale de 50%.

ARTICLE Uha 10 - HAUTEUR⁴ MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Construction nouvelle et extension ayant une façade sur la RD 126 ou la RD 810:

Sur la bande de 13 mètres définie à l'article 7, vers la limite de fond de parcelle, les constructions auront une hauteur maximale de Rez de chaussée + 2 étages (le volume pourra être éventuellement augmenté d'un sous-sol ou d'1/2 sous-sol destiné aux emplacements de stationnement).

Au-delà de la bande de 13 mètres vers la limite de fond de parcelle, les constructions auront une hauteur maximale de Rez de chaussée + 1 étage.

En secteur Uha1, l'avancée définie à l'article 7, entre la façade et l'alignement, aura une hauteur en rez de chaussée.

Constructions n'ayant pas de façade sur la RD810 ou la RD 126 :
Les constructions auront une hauteur maximale de Rez de chaussée + 1 étage.

ARTICLE Uha 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction à insérer dans du bâti existant nécessite d'une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit.

ARTICLE Uha 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement⁵ correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors oeuvre nette de construction, avec un minimum de 2 places par logement, - pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette de construction ;
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, deux places minimum de stationnements à partir de 50m² de SHON construits.

Dans le cas d'impossibilité de création de places de stationnement, le pétitionnaire doit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou verser une participation fixée par délibération du conseil municipal,

en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics, comme prévu par l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Uha 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

Construction ayant une façade sur la RD 810 ou la RD 126 :

Entre la façade principale et l'alignement, une bande d'espace vert devra être respectée.

Elle sera conforme au profil en travers figuré respectivement en annexe A ou en annexe B ou en annexe C.

Toute opération d'aménagement comportant au moins 5 logements devra comporter au minimum 20% d'espaces communs (voiries + espaces verts). La superficie minéralisée ne pourra excéder celle réservée aux espaces verts.

ARTICLE Uha 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

¹ Une limite séparative s'entend de toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

² L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé. On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées au plan de zonage.

³ L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50
- surface de terrasse non couverte lorsque qu'elle ne dépasse pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel.
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure (non couverte).

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

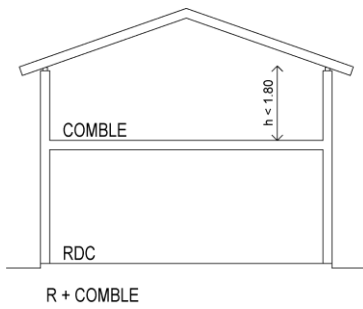
⁴ La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel avant tout remaniement, ouvrages techniques et cheminées exclus.

Pour les combles :

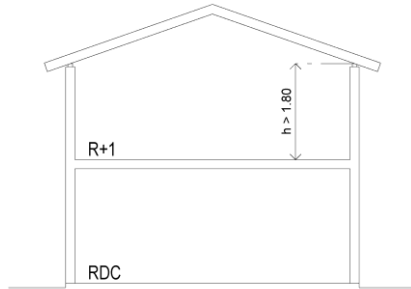
Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

- ✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m.

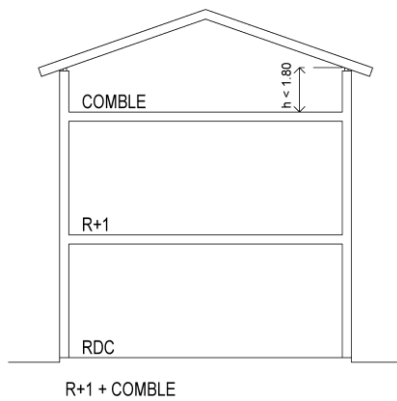
Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).



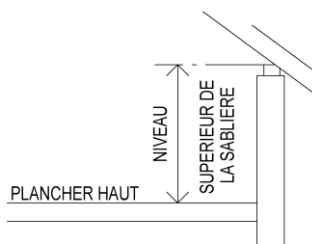
R + COMBLE



R+1



R+1 + COMBLE



⁵ La surface à prendre en compte pour une place de stationnement y compris l'aire de manœuvre est d'environ 25 m².

⁶ Une annexe s'entend d'un bâtiment de faible dimension ($\leq 40\text{m}^2$ de SHOB) ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant non accolé, tels que les garages, les abris de jardins, les celliers, pool-house...

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uhb

Zone urbaine à caractère principal d'habitation et activités complémentaires à l'habitat.

Elle comprend un secteur Uhb₁ et Uhb₂, dans lequel diffèrent certaines des règles ci-après.

ARTICLE Uhb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations de toute nature qui ne correspondent pas à un caractère principal d'habitation ou d'activités complémentaires à l'habitat ;
- Les activités artisanales, les dépôts.
- Les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage ;
- Les affouillements et les exhaussements de sols au sens du code de l'urbanisme ;
- Les décharges et les dépôts de véhicules au sens du code de l'urbanisme ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement isolé de caravane au sens du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement collectif des caravanes au sens du code de l'urbanisme ;
- Les habitations légères de loisirs au sens du code de l'urbanisme ;
- Les parcs résidentiels de loisirs au sens du code de l'urbanisme.

ARTICLE Uhb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à ce chapitre (exceptées pour le coefficient d'occupation des sols) sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

~~Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa d'incendie de forêt matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:~~

Toute construction est admise sous réserve de justification d'un défrichement sur un rayon minimal de 12 mètres autour du (des) bâtiment(s) concerné(s).

La zone tampon figurant sur les orientations particulières d'aménagement devra respecter une largeur minimale de 12 mètres et communiquer avec la voirie de desserte interne du secteur à aménager via un espace libre d'une largeur minimale de 6 mètres.

ARTICLE Uhb 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Uhb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant.

En secteur Uhb₂, toute construction ou installation nouvelle doit être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

Electricité - Téléphone :

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Uhb 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En secteur Uhb₂, pour être constructible, tout terrain doit posséder une superficie minimale de 1500 m².

ARTICLE Uhb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement⁶ existant ou à créer à une distance minimale de (avant-toits exclus):

- 10m : par rapport à la RD810, RD71, 126, 271 et 652
- 5m : par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 10 mètres :

- pour poursuivre l'alignement donné par au moins 3 façades consécutives existantes (ou sa ligne directrice);
- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;
- dans le cas d'opérations d'aménagement⁷, en ce qui concerne uniquement les nouvelles voies créées à l'intérieur des opérations, sur proposition d'une composition d'ensemble prenant en compte l'articulation entre espace privé et espace public.
- pour les piscines non couvertes

ARTICLE Uhb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance égale au moins à la moitié de sa hauteur, cela en tout point de la construction avant toits exclus, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

- soit sur limite séparative⁸, auquel cas la règle ci-dessus s'applique à tout point de la construction (avant-toits exclus) située à plus de 3 mètres de la limite.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3mètres :

- pour les piscines non couvertes
- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

Pour les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisée par la trame graphique sur le plan de zonage:

La distance comptée horizontalement en tout point d'une construction (hors piscine non couverte) avant-toits exclus au point le plus proche de la limite séparative jouxtant un espace boisé doit être de 3 mètres minimum.

ARTICLE Uhb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Uhb9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments auront une emprise au sol⁹ maximale de 30%.

En secteur Uhb₁, l'emprise au sol maximale des constructions est portée à 50%.

ARTICLE Uhb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions auront une hauteur¹⁰ maximale de Rez de chaussée + 1 étage + combles aménageables (le volume pouvant être éventuellement augmenté d'un sous-sol destiné aux emplacements de stationnement).

En secteur Uhb₁, les constructions auront une hauteur maximale de Rez de chaussée + 2 étages (le volume pouvant être éventuellement augmentée d'un sous-sol destiné aux emplacements de stationnement).

En cas d'implantation sur limite séparative, toute construction doit respecter obligatoirement les dispositions suivantes :

- la hauteur en tout point de la construction à l'aplomb de la limite ne doit pas excéder 3 mètres.
- Sur une profondeur de 3 mètres à partir de la limite, la hauteur en tout point de la construction avant toits-exclus est limitée à 4 mètres.

Sauf :

- En cas de présentation d'une composition d'ensemble qui concoure, sur deux propriétés contigües à créer un seul volume.
- En cas de projet de construction s'appuyant sur un bâtiment existant, implanté sur limite et dont la hauteur excède 3 mètres à l'aplomb de la dite limite, auquel cas la hauteur maximale admise sera celle du bâtiment limitrophe.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas

- aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif¹¹.
- en cas de restauration, réhabilitation ou extension de bâtiment existants, auquel cas, la hauteur maximale autorisée est limitée à celle des dits bâtiments.

ARTICLE Uhb 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction à insérer dans du bâti existant nécessite d'une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit.

En dehors du volume de la construction, les déblais, remblais ou mur de soutènement auront une hauteur maximale de 1,50 m.

ARTICLE Uhb 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement¹² correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors oeuvre nette de construction, avec un minimum de 2 places par logement, - pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette de construction ;
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, deux places minimum de stationnements à partir de 50m² de SHON construits.

Dans le cas d'impossibilité de création de places de stationnement, le pétitionnaire doit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou verser une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics, comme prévu par l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Uhb 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

Le plan de zonage représente les espaces identifiés au sens de l'article L.123-1 7^o du code de l'urbanisme comme ceux devant conserver le principe d'intégration du bâti au couvert végétal existant. Dans ces espaces, la végétation d'origine doit être au maximum préservée. A cet effet tout abattage d'arbre devra être justifié et chaque arbre abattu, autre que ceux nécessaires à l'implantation des constructions autorisées, devra être remplacé par deux arbres de même espèce ou d'une espèce choisie parmi les essences naturelles locales.

Toute opération d'aménagement comportant au moins 5 logements devra comporter au minimum 20% d'espaces communs (voiries + espaces verts). La superficie minéralisée ne pourra excéder celle réservée aux espaces verts.

ARTICLE Uhb 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols maximal est fixé à 0,30.

En secteur Uhb₁, Le coefficient d'occupation des sols maximal est fixé à 0,5.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont

pas été utilisés, conformément aux dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme.

Le COS ne s'applique pas aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

⁶ L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé. On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées au plan de zonage.

⁷ Une opération d'aménagement s'entend de toute opération conduisant à la création d'un ensemble urbanisé (lotissement, constructions groupées, zones d'aménagement concerté, etc.)

⁸ Une limite séparative s'entend de toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

⁹ L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50
- surface de terrasse non couverte lorsque qu'elle ne dépasse pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel.
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure (non couverte).

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

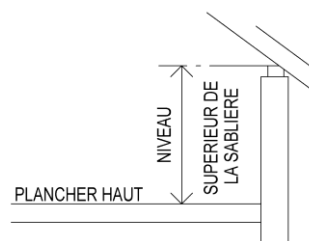
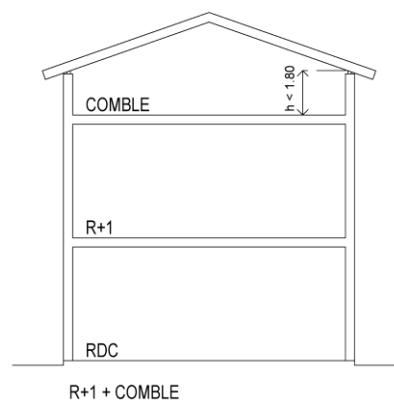
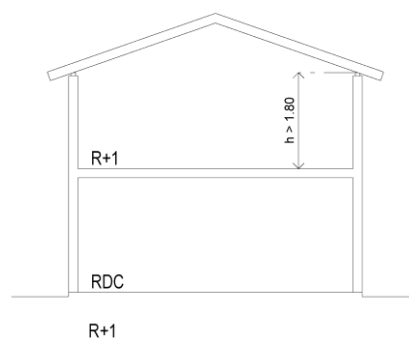
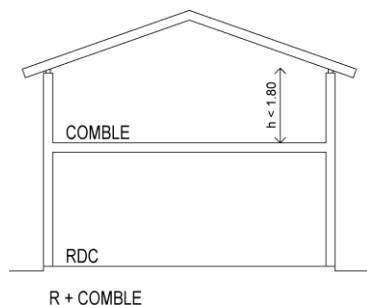
¹⁰ La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel avant tout remaniement, ouvrages techniques et cheminées exclus.

Pour les combles :

Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

- ✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m.

Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).



¹¹ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes:

- Les locaux affectés aux services publics.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...)
- Les crèches et haltes garderies.
- Les établissements scolaires.
- Les établissements de santé et de soins.
- Les établissements d'action sociale;
- Les établissements culturels et les salles de spectacles.
- Les établissements sportifs à caractère non commercial;
- Les lieux de culte;
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains;
- Les parcs, jardins, espaces verts publics.

¹² La surface à prendre en compte pour une place de stationnement y compris l'aire de manœuvre est d'environ 25 m².

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uhc

Zone de moyenne à faible densité à caractère principal d'habitat. Elle comprend un sous-secteur Uhc1 pour préserver l'intérêt paysager de deux zones particulières.

ARTICLE Uhc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations de toute nature qui ne correspondent pas à un caractère principal d'habitat ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif¹.
- Les activités artisanales, les dépôts.
- Les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage ;
- Les affouillements et les exhaussements de sols au sens du code de l'urbanisme ;
- Les décharges et les dépôts de véhicules au sens du code de l'urbanisme ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement isolé de caravane au sens du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement collectif des caravanes au sens du code de l'urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs au sens du code de l'urbanisme ;
- Les parcs résidentiels de loisirs au sens du code de l'urbanisme.

En secteur Uhc₁, en plus des dispositions précédentes sont interdites :

- Les activités commerciales et d'hébergement hôtelier excepté à l'intérieur du périmètre du plan masse et celles visés à l'alinéa Uhc 2.

ARTICLE Uhc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à ce chapitre (exceptées pour le coefficient d'occupation des sols) sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

En secteur Uhc₁ :

- Les reconstructions, rénovations, modernisations et extensions liées à un commerce sont admises dans les conditions suivantes:
 - que le commerce soit existant à la date d'approbation du PLU,
 - et que la surface hors œuvre nette totale résultante soit conforme aux dispositions des articles Uhc9, Uhc10 et Uhc14.
- A l'intérieur du périmètre faisant l'objet d'un plan masse, les projets doivent être conçus dans les limites des documents graphiques.

Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa d'incendie de forêt, matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:

Toute construction est admise sous réserve de justification d'un défrichement sur un rayon minimal de 12 mètres autour du (des) bâtiment(s) concerné(s).

La zone tampon figurant sur les orientations particulières d'aménagement devra respecter une largeur minimale de 12 mètres et communiquer avec la voirie de desserte interne du secteur à aménager via un espace libre d'une largeur minimale de 6 mètres.

ARTICLE Uhc 3 -DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Uhc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

Electricité - Téléphone :

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Uhc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, pour être constructible, tout terrain doit posséder la superficie minimale de 1500m².

En secteur Uhc₁, pour être constructible, un terrain devra avoir une superficie minimale de 800 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas:

- à l'intérieur du périmètre de plan masse;
- aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- aux extensions du bâti existant dans la limite du COS autorisé.
- aux annexes²

ARTICLE Uhc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque les dispositions inscrites aux documents graphiques dérogent aux dispositions du présent article, elles prévalent.

Toute construction, en tout point avant toits-exclus, doit être implantée en retrait de l'alignement³ existant ou à créer à une distance minimale de :

- 10m : par rapport à la RD810, RD71, 126, 271 et 652
- 5m : par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 10 mètres :

- pour poursuivre l'alignement donné par au moins 3 façades consécutives existantes (ou sa ligne directrice);
- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;
- dans le cas d'opérations d'aménagement⁴, en ce qui concerne uniquement les nouvelles voies créées à l'intérieur des opérations, sur proposition d'une composition d'ensemble prenant en compte l'articulation entre espace privé et espace public.
- pour les piscines non couvertes.

ARTICLE Uhc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les dispositions inscrites aux documents graphiques dérogent aux dispositions du présent article, elles prévalent.

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance égale au moins à la moitié de sa hauteur, cela en tout point de la construction avant toits exclus, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.
- soit sur limite séparative⁵, auquel cas la règle ci-dessus s'applique à tout point de la construction avant-toits exclus située à plus de 3 mètres de la limite.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :

- pour les piscines non couvertes
- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

Pour les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisée par la trame graphique sur le plan de zonage:

La distance comptée horizontalement en tout point d'une construction (hors piscine non couverte), avant-toits exclus, au point le plus proche de la limite séparative jouxtant un espace boisé doit être de 3 mètres minimum.

Pour les unités foncières situées au niveau de la zone d'alerte d'incendie de forêt, matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:

- Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum du front boisé.

ARTICLE Uhc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque les dispositions inscrites aux documents graphiques dérogent aux dispositions du présent article, elles prévalent.

Sans objet.

ARTICLE Uhc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments auront une emprise au sol⁶ maximale de 28%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'intérieur du périmètre de plan masse, ni aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Uhc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Lorsque les dispositions inscrites aux documents graphiques dérogent aux dispositions du présent article, elles prévalent.

Les constructions auront une hauteur⁷ maximale de Rez de chaussée + combles.

En cas d'implantation sur limite séparative, toute construction doit respecter obligatoirement les dispositions suivantes :

- la hauteur en tout point de la construction à l'aplomb de la limite ne doit pas excéder 3 mètres.
- Sur une profondeur de 3 mètres à partir de la limite, la hauteur en tout point de la construction, avant toits-exclus, est limitée à 4 mètres.

Sauf :

- En cas de présentation d'une composition d'ensemble qui concoure, sur deux propriétés contigües à créer un seul volume.
- En cas de projet de construction s'appuyant sur un bâtiment existant, implanté sur limite et dont la hauteur excède 3 mètres à l'aplomb de la dite limite, auquel cas la hauteur maximale admise sera celle du bâtiment limitrophe.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- en cas de restauration, réhabilitation ou extension de bâtiment existants, auquel cas, la hauteur maximale autorisée est limitée à celle des dits bâtiments.

ARTICLE Uhc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction à insérer dans du bâti existant nécessite d'une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit.

ARTICLE Uhc12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement⁸ correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors oeuvre nette de construction, avec un minimum de 2 places par logement, - pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette de construction ;
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, deux places minimum de stationnements à partir de 50m² de SHON construits.

Dans le cas d'impossibilité de création de places de stationnement, le pétitionnaire doit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou verser une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics, comme prévu par l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Uhc13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

Le plan de zonage représente les espaces identifiés au sens de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme comme ceux devant conserver le principe d'intégration du bâti au couvert végétal existant. Dans ces espaces, la végétation d'origine doit être au maximum préservée. A cet effet tout abattage d'arbre devra être justifié et chaque arbre abattu, autre que ceux nécessaires à l'implantation des constructions autorisées, devra être remplacé par deux arbres de même espèce ou d'une espèce choisie parmi les essences naturelles locales.

Toute opération d'aménagement comportant au moins 5 logements devra comporter au minimum 20% d'espaces communs (voiries + espaces verts). La superficie minéralisée ne pourra excéder celle réservée aux espaces verts.

ARTICLE Uhc 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,20.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'intérieur du périmètre de plan masse, ni aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés, conformément aux dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme.

¹ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes:

- Les locaux affectés aux services publics.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...)
- Les crèches et haltes garderies.
- Les établissements scolaires.
- Les établissements de santé et de soins.
- Les établissements d'action sociale;
- Les établissements culturels et les salles de spectacles.
- Les établissements sportifs à caractère non commercial;
- Les lieux de culte;
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains;
- Les parcs, jardins, espaces verts publics.

² Une annexe s'entend d'un bâtiment de faible dimension ($\leq 40m^2$ de SHOB) ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant non accolé, tels que les garages, les abris de jardins, les celliers, pool-house...

³ L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées au plan de zonage.

⁴ Une opération d'aménagement s'entend de toute opération conduisant à la création d'un ensemble urbanisé (lotissement, constructions groupées, zones d'aménagement concerté, etc.)

⁵ Une limite séparative s'entend de toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

⁶ L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50
- surface de terrasse non couverte lorsque qu'elle ne dépasse pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel.
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure (non couverte).

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

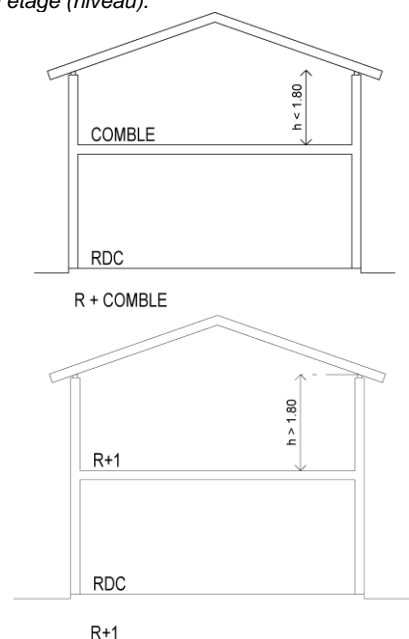
⁷ La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel avant tout remaniement, ouvrages techniques et cheminées exclus.

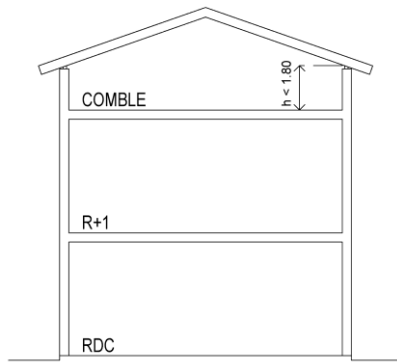
Pour les combles :

Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

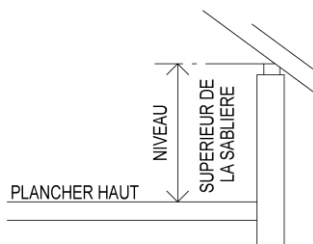
- ✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m.

Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).





R+1 + COMBLE



⁸ La surface à prendre en compte pour une place de stationnement y compris l'aire de manœuvre est d'environ 25 m².

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uhm

Zone dédiée à l'herbergement hôtelier.

ARTICLE Uhm 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations de toute nature qui ne soient pas liées à l'exploitation hôtelière.
- Les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement isolé de caravane au sens du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement collectif des caravanes au sens du code de l'urbanisme.
- Les habitations légères de loisirs (art. R.444.2 du code de l'urbanisme) ;
- Les parcs résidentiels de loisirs (art. R.444.3 b du code de l'urbanisme).

ARTICLE Uhm 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les locaux d'habitation, à destination de résidence d'habitation sont admis sous réserve de la nécessité d'une présence permanente pour assurer la gestion et le gardiennage des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone et que le volume soit intégré à celui de l'activité.
- Les bureaux et entrepôts sont admis sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à ce chapitre (exceptées pour le coefficient d'occupation des sols) sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

ARTICLE Uhm 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Uhm 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou à créer.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

Electricité - Téléphone :

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Uhm 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE Uhm 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction, en tout point avant-toits exclus, doit être implantée en retrait de l'alignement¹ existant ou à créer à une distance minimale de :

- 10m : par rapport à la RD652.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 10 mètres :

- dans le cas d'opérations d'aménagement², en ce qui concerne uniquement les nouvelles voies créées à l'intérieur des opérations, sur proposition d'une composition d'ensemble prenant en compte l'articulation entre espace privé et espace public.
- pour les piscines non couvertes.

ARTICLE Uhm 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES³

Les constructions seront implantées à une distance minimale de H-3 mètres, hors avant-toits (H étant la hauteur maximale des constructions définie à l'article 10).

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :

- pour les piscines non couvertes;
- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur;
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

ARTICLE Uhm 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Uhm9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments auront une emprise au sol⁴ maximale de 30%.

ARTICLE Uhm 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions auront une hauteur⁵ maximale de 15 mètres

ARTICLE Uhm 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction à insérer dans du bâti existant nécessite d'une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit.

En dehors du volume de la construction, les déblais, remblais ou mur de soutènement auront une hauteur maximale de 1,50 m.

ARTICLE Uhm 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement⁶ correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre ;

Dans le cas d'impossibilité de création de places de stationnement, le pétitionnaire doit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou verser une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics, comme prévu par l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Uhm13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

Le plan de zonage représente les espaces identifiés au sens de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme comme ceux devant conserver le principe d'intégration du bâti au couvert végétal existant. Dans ces espaces, la végétation d'origine doit être au maximum préservée. A cet effet tout abattage d'arbre devra être justifié et chaque arbre abattu, autre que ceux nécessaires à l'implantation des constructions autorisées, devra être remplacé par deux arbres de même espèce ou d'une espèce choisie parmi les essences naturelles locales.

Toute opération d'aménagement comportant au moins 5 logements devra comporter au minimum 30% d'espaces communs (voiries + espaces verts). La superficie minéralisée ne pourra excéder celle réservée aux espaces verts.

ARTICLE Uhm 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols maximal est fixé à 0,30.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés, conformément aux dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme.

On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées au plan de zonage.

² *Une opération d'aménagement s'entend de toute opération conduisant à la création d'un ensemble urbanisé (lotissement, constructions groupées, zones d'aménagement concerté, etc.)*

³ *Une limite séparative s'entend de toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.*

⁴ *L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :*

- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50
- surface de terrasse non couverte lorsque qu'elle ne dépasse pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel.
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure (non couverte).

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

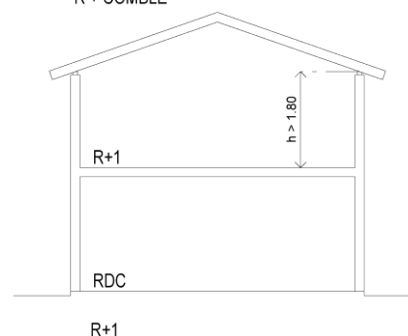
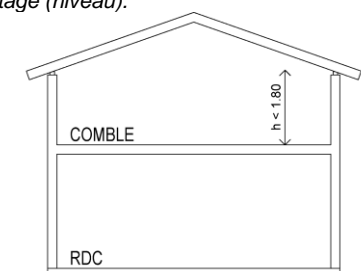
⁵ *La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel avant tout remaniement, ouvrages techniques et cheminées exclus.*

Pour les combles :

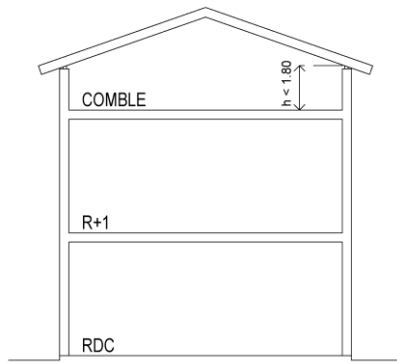
Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

- ✓ *Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m.*

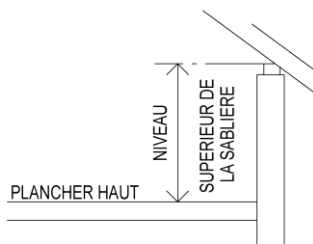
Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).



¹ *L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.*



R+1 + COMBLE



⁶ La surface à prendre en compte pour une place de stationnement y compris l'aire de manœuvre est d'environ 25 m².

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Us

Zone à caractère principal d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif¹.

ARTICLE Us 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations ou travaux de toute nature qui n'ont pas un caractère d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Us 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les nouveaux locaux d'habitation sont admis sous réserve de la nécessité d'une présence permanente pour assurer la surveillance et le gardiennage des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone.
- Les bureaux et entrepôts sont admis sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans la zone.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à ce chapitre (exceptées pour le coefficient d'occupation des sols) sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

A l'intérieur du périmètre figurant au plan de zonage, réservé à un projet d'aménagement global sur le site de l'ex Hélio-Marin institué sur le fondement de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme, la constructibilité nouvelle est limitée comme indiqué sur le document graphique.

Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa d'incendie de forêt matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:

Toute construction est admise sous réserve de justification d'un défrichement sur un rayon minimal de 12 mètres autour du (des) bâtiment(s) concerné(s).

ARTICLE Us 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains destinés aux constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, en dehors des panneaux d'agglomération.

ARTICLE Us 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction générant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

Electricité - Téléphone :

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Us 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Us 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des panneaux d'agglomération, les implantations des constructions devront respecter le recul minimal suivant :

Voie	Recul minimal des construction par rapport à l'axe	Recul des clôtures par rapport à l'accotement
RD126	25 mètres	5 mètres + L

L étant la largeur des dépendances de la route (fossés, talus...) définis au moment de la déclaration de clôture.

Autres voies ouvertes à la circulation publique :

Toute construction en tout point, avant-toits exclus, doit être implantée en retrait de l'alignement² existant ou à créer à une distance minimale de :

- 10m : par rapport à la RD71
- 5m : par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 10 mètres :

- pour poursuivre l'alignement donné par au moins 3 façades consécutives existantes (ou sa ligne directrice) ;
- dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.
- pour les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.
- pour les constructions ou installations liées ou nécessaires à l'exploitation autoroutière.

ARTICLE Us 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES³

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance égale au moins à la moitié de sa hauteur, cela en tout point de la construction avant toits exclus, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.
- soit sur limite séparative⁴, auquel cas la règle ci-dessus s'applique à tout point de la construction, avant toits exclus, située à plus de 3 mètres de la limite.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :

- pour poursuivre des alignements de bâtiments existants.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

Pour les unités foncières situées au niveau de la zone d'aléa d'incendie de forêt matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:

- Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum du front boisé.

ARTICLE Us 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE Us 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Us 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Us 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tous travaux exécutés sur un bâtiment existant doivent employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et au caractère de l'immeuble en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale.

Tout projet de construction nouvelle nécessite que les projets justifient les dispositions prises pour assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent.

ARTICLE Us 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement⁵ correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- pour les constructions à usage de bureaux, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette de construction ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, deux places minimum de stationnements à partir de 50m² de SHON construits.

Dans les parcs, jardins et espaces verts ouverts au public, le stationnement est interdit.

ARTICLE Us 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager.

Le plan de zonage représente les espaces identifiés au sens de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme comme ceux devant conserver le principe d'intégration du bâti au couvert végétal existant. Dans ces espaces, la végétation d'origine doit être au maximum préservée. A cet effet tout abattage d'arbre devra être justifié et chaque arbre abattu, autre que ceux nécessaires à l'implantation des constructions autorisées, devra être remplacé par deux arbres de même espèce ou d'une espèce choisie parmi les essences naturelles locales.

Pour les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé matérialisée par la trame graphique sur le plan de zonage:

Toute opération d'aménagement devra maintenir un espace empierré ou à sable blanc de 6 mètres minimum de large avec la limite séparative jouxtant un espace boisé; cet espace devra

rester en permanence accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Us 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

¹ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes:

- Les locaux affectés aux services publics.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...)
- Les crèches et haltes garderies.
- Les établissements scolaires.
- Les établissements de santé et de soins.
- Les établissements d'action sociale;
- Les établissements culturels et les salles de spectacles.
- Les établissements sportifs à caractère non commercial;
- Les lieux de culte;
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains;
- Les parcs, jardins, espaces verts publics.

² L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées au plan de zonage.

³ Une limite séparative s'entend de toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

⁴ Une limite séparative s'entend de toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

⁵ La surface à prendre en compte pour une place de stationnement y compris l'aire de manœuvre est d'environ 25 m².

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Utk

Zone à caractère touristique dédiée aux campings et caravanage sur des terrains d'accueil.

Elle comprend un sous-secteur Utk, où les capacités d'accueil sont plus limitées.

ARTICLE Utk 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne soient pas liés à l'exploitation d'un terrain de camping ou de caravanage et incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage.
- Les locaux d'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement des établissements dont elles dépendent sont admis à condition qu'ils ne dépassent pas 35 m² de SHON.

En secteur Utk, en plus des dispositions précédentes, les parcs résidentiels de loisirs sont interdits.

ARTICLE Utk 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé matérialisée par la trame graphique sur le plan de zonage:

Toute opération d'aménagement devra maintenir un espace empierré ou à sable blanc de 6 mètres minimum de large avec la limite séparative jouxtant un espace boisé; cet espace devra rester en permanence accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie.

En secteur Utk, le nombre d'emplacement permanents dans les terrains de campings autorisés est limité à 40 par hectare.

ARTICLE Utk 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains destinés aux constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Utk 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**Eau potable:**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou à créer.

Electricité - Téléphone :

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Utk 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Utk 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations en tout point avant-toits exclus doivent respecter un recul minimum de 10 m en retrait de l'alignement existant.

En bordure du canal du Boudigau:

- Les constructions et installations doivent respecter un recul de 4 mètres par rapport à l'axe de la piste cyclable.

ARTICLE Utk 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES²

Toute construction ou installation, en tout point avant-toits exclus, doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'alignement de forêt matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:

La distance comptée horizontalement en tout point d'une construction (hors piscine non couverte) avant-toits exclus au point le plus proche de la limite séparative jouxtant un espace boisé doit être de 3 mètres minimum.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 5 mètres :

- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.
- pour les piscines non couvertes.

ARTICLE Utk 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE Utk 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Utk 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur³ totale des constructions destinées aux bureaux d'accueil et de services est limitée à R+1.

La hauteur des constructions destinée à l'hébergement est limitée à rez de chaussée, exceptée pour les constructions intégrant le logement destiné à l'hébergement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement des établissements dont elles dépendent: dans ces conditions, la hauteur du bâtiment peut comporter un étage.

ARTICLE Utk 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, restaurations, agrandissements, surélévations, adjonctions d'immeubles, doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les nouvelles constructions et installations devront être majoritairement construites ou habillées de bois.

La hauteur maximale des clôtures sur alignement est limitée à 1,60 mètres. Les murs maçonnés de plus de 0,6 mètre sont interdits, la partie supérieure devant être réalisée en lices disjointes ou en grillage, doublée par une haie arbustive. Sur les autres limites, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE Utk 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement⁴ correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- pour les constructions et installations, destinées à l'hébergement: une place par chambre (ou emplacement).
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, deux places minimum de stationnements à partir de 50m² de SHON construits.

Dans le cas d'impossibilité de création de places de stationnement, le pétitionnaire doit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou verser une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics, comme prévu par l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Utk 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

Les constructions et installations nouvelles devront s'intégrer dans un aménagement paysager de nature à les soustraire aux vues depuis les terrains alentours et voies publiques.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager.

Le plan de zonage représente les espaces identifiés au sens de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme comme ceux devant conserver le principe d'intégration du bâti au couvert végétal existant. Dans ces espaces, la végétation d'origine doit être au maximum préservée. A cet effet tout abattage d'arbre devra être justifié et chaque arbre abattu, autre que ceux nécessaires à l'implantation des constructions autorisées, devra être remplacé par deux arbres de même espèce ou d'une espèce choisie parmi les essences naturelles locales.

Pour les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé matérialisée par la trame graphique sur le plan de zonage:

Toute opération d'aménagement devra maintenir un espace empierré ou à sable blanc de 6 mètres minimum de large avec la limite séparative jouxtant un espace boisé; cet espace devra rester en permanence accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Utk 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

¹ L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées au plan de zonage.

² Une limite séparative s'entend de toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

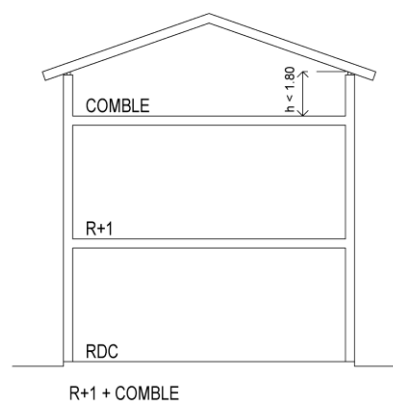
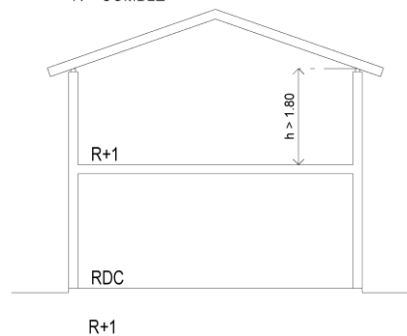
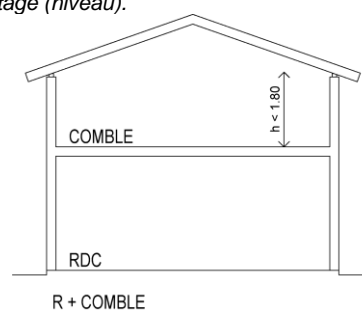
³ La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel avant tout remaniement, ouvrages techniques et cheminées exclus.

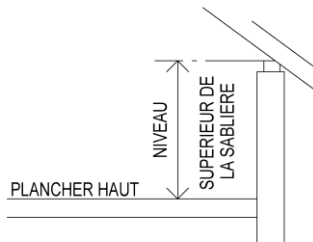
Pour les combles :

Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m.

Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).





⁴ La surface à prendre en compte pour une place de stationnement y compris l'aire de manœuvre est d'environ 25 m².

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Utp

Zone à caractère touristique dédiée aux activités sportives et de loisirs.

ARTICLE Utp 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations ou travaux de toute nature qui n'ont pas de lien avec les activités sportives et de loisirs et qui sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage.
- Les habitations de quelque nature que ce soit.
- Les entrepôts
- Les activités artisanales et industrielles.
- L'hébergement hôtelier.

ARTICLE Utp 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à ce chapitre (exceptées pour le coefficient d'occupation des sols) sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

Pour les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé matérialisée par la trame graphique sur le plan de zonage:

Toute opération d'aménagement devra maintenir un espace empierré ou à sable blanc de 6 mètres minimum de large avec la limite séparative jouxtant un espace boisé; cet espace devra rester en permanence accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Utp 3 -DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Utp 4 - DESERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

Electricité - Téléphone :

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Utp 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE Utp 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction, en tout point avant-toits exclus, doit être implantée à une distance minimale de 25 m par rapport à l'axe de la RD 126

ARTICLE Utp 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES¹

Toute construction, en tout point avant-toits exclus, doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur² cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Pour les unités foncières situées au niveau de la zone d'alerte d'incendie de forêt matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:

- Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum du front boisé.

ARTICLE Utp 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE Utp 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Utp 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Utp 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, restaurations, agrandissements, surélévation, adjonctions d'immeubles, doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

ARTICLE Utp 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement³ correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- pour les constructions à usage de bureaux, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette de construction ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, deux places minimum de stationnements à partir de 50m² de SHON construits.
- pour les activités commerciales, une place pour 5 visiteurs.

Dans le cas d'impossibilité de création de places de stationnement, le pétitionnaire doit justifier de l'obtention d'une

concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou verser une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics, comme prévu par l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Utp 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager.

Le plan de zonage représente les espaces identifiés au sens de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme comme ceux devant conserver le principe d'intégration du bâti au couvert végétal existant. Dans ces espaces, la végétation d'origine doit être au maximum préservée. A cet effet tout abattage d'arbre devra être justifié et chaque arbre abattu, autre que ceux nécessaires à l'implantation des constructions autorisées, devra être remplacé par deux arbres de même espèce ou d'une espèce choisie parmi les essences naturelles locales.

Pour les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé matérialisée par la trame graphique sur le plan de zonage:

Toute opération d'aménagement devra maintenir un espace empierré ou à sable blanc de 6 mètres minimum de large avec la limite séparative jouxtant un espace boisé; cet espace devra rester en permanence accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Utp 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

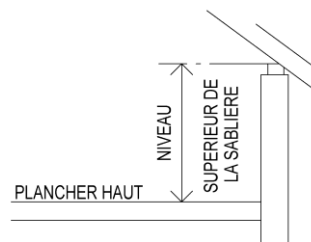
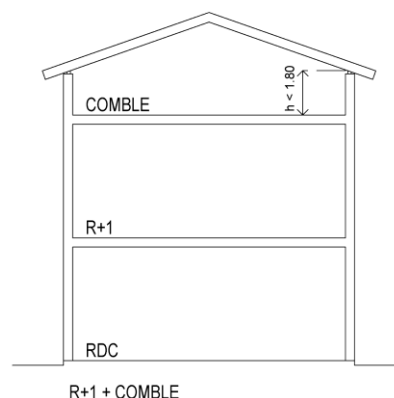
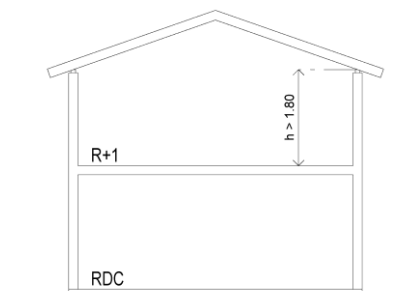
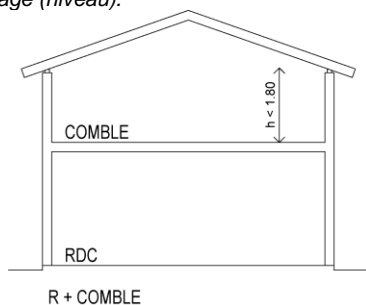
- ¹ Une limite séparative s'entend de toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.
- ² La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel avant tout remaniement, ouvrages techniques et cheminées exclus.

Pour les combles :

Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

- ✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m.

Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).



- ³ La surface à prendre en compte pour une place de stationnement y compris l'aire de manœuvre est d'environ 25 m².

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ut

Zone à caractère touristique dédiée aux activités commerciales en relation avec la nature.

ARTICLE Ut_1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations nouvelles, ainsi que les travaux divers de quelque nature que ce soit non visés à l'article Ut2.

ARTICLE Ut_2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les reconstructions, rénovations et modernisations de constructions, installations et ouvrages existants à la date d'approbation du PLU sont admises à condition que les interventions visent à améliorer leur accès, desserte, sécurité ou fonctionnalité.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à ce chapitre (exceptées pour le coefficient d'occupation des sols) sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

ARTICLE Ut_3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ut_4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation générant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement existant.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

Electricité - Téléphone :

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Ut_5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE Ut_6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement¹ existant ou à créer à une distance minimale de :

- 10m : par rapport à la RD810 et du canal du Boudigau
- 5m : par rapport aux autres voies et emprises publiques.

ARTICLE Ut_7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance égale au moins à la moitié de sa hauteur, cela en tout point de la construction avant toits exclus, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

ARTICLE Ut_8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Ut_9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Ut_10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucun exhaussement des constructions existantes n'est autorisé, à l'exception de ceux rendus nécessaires pour améliorer leur accès, leur desserte, leur sécurité ou leur fonctionnalité.

ARTICLE Ut_11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, restaurations, agrandissements, surélévation, adjonctions d'immeubles, doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

ARTICLE Ut_12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement² correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- deux places minimum de stationnements à partir de 50m² de SHON construits.

Dans le cas d'impossibilité de création de places de stationnement, le pétitionnaire doit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou verser une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics, comme prévu par l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ut_13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager.

ARTICLE Ut_14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

La reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU est autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie à la date d'approbation du PLU.

¹ *L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé. On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées au plan de zonage.*

² *La surface à prendre en compte pour une place de stationnement y compris l'aire de manœuvre est d'environ 25 m².*

CHAPITRE IX - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

Zone à caractère principal d'activités économiques
Elle comprend:

- un secteur Ue_a réservé au lagunage et aux traitements des eaux usées industrielles.
- un secteur Ue_b, réservé à l'implantation d'activités en milieu urbanisé dense.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations de toute nature qui ne présentent pas un caractère principal d'activité artisanale, commerciale ou industrielle.
- Les habitations autres que celles visées à l'article Ue2.
- L'hébergement hôtelier.
- Les exploitations agricoles et forestières.

En secteur Ue_a : les constructions, installations et travaux non liés directement au traitement des eaux usées industrielles.

En secteur Ue_b: les constructions, installations autres que celles destinées et liées à une activité commerciale ou de bureau et qui restent compatibles avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage ;

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à ce chapitre (exceptées pour le coefficient d'occupation des sols) sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans les secteurs couverts par une orientation d'aménagement, les constructions ou installations à caractère principal d'activité artisanale; commerciale ou industrielle sont admises à condition qu' :
 - elles respectent les indications de desserte et principes cohérents d'urbanisation figurant sur ces orientations particulières d'aménagement.

La zone tampon figurant sur les orientations particulières d'aménagement devra respecter une largeur minimale de 12 mètres et communiquer avec la voirie de desserte interne du secteur à aménager via un espace libre d'une largeur minimale de 6 mètres.

- Les locaux d'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements dont elles dépendent sont admis à condition qu'ils ne dépassent pas 35 m² de SHON.

Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa d'incendie de forêt matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:

Toute construction est admise sous réserve de justification d'un défrichement sur un rayon minimal de 12 mètres autour du (des) bâtiment(s) concerné(s).

ARTICLE Ue 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.
Pour des raisons de sécurité, l'instauration de nouvel accès charretier individuel direct à une construction en dehors des panneaux d'agglomération est interdite sur la RD810.

En outre les accès devront se conformer aux indications de desserte figurant sur les orientations d'aménagement.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention et peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau. En cas d'absence de réseau ou d'interdiction de rejeter dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place conformément à la législation en vigueur.

Les eaux usées des bâtiments doivent être raccordées au réseau d'assainissement s'il existe ou comporter un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

Electricité - Téléphone :

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Autoroute et réseau routier d'intérêt général :

En dehors des panneaux d'agglomération, les implantations des constructions en tout point avant-toits exclus devront respecter les reculs suivants :

Voie	Recul minimal des constructions par rapport à l'axe	Recul des clôtures par rapport à l'accotement
A63	100 mètres	sans objet.
RD810	50 mètres	5 mètres + L

L étant la largeur des dépendances de la route (fossés, talus...) définis au moment de la déclaration de clôture.

Dans les espaces concernés par l'étude urbaine et paysagère au titre de l'article L.111-1-4 8° du code de l'urbanisme, le recul minimal des constructions par rapport à l'alignement de la RD810 pourra être être réduit à:

- 35 mètres pour les constructions;
 - 45 mètres pour le stockage de matériaux,
- conformément à la dérogation permise par l'article L.111-1-4 (pièce complémentaire 3.2).

Autres voies ouvertes à la circulation publique :

Toute construction, en tout point avant-toits exclus, doit être implantée en retrait de l'alignement¹ existant ou à créer à une distance minimale de :

- 10m : par rapport à la RD271
- 5m : par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 10 mètres :

- pour poursuivre l'alignement donné par au moins 3 façades consécutives existantes (ou sa ligne directrice) ;
- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;
- dans le cas d'opérations d'aménagement², en ce qui concerne uniquement les nouvelles voies créées à l'intérieur des opérations, sur proposition d'une composition d'ensemble prenant en compte l'articulation entre espace privé et espace public.

En secteur Ue_b :

Toute construction, en tout point avant-toits exclus, doit être implantée en retrait de l'alignement existant ou à créer à une distance minimale de :

- 6m : par rapport à la RD810

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES³

Toute construction doit être implantée à une distance minimale égale à la moitié de sa hauteur, ceci en tout point du bâtiment, avants-toits exclus, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 5 mètres :

- dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiment ou de groupes de bâtiments existants.
- dans le cas d'opérations d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

En secteur Ue_b :

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance égale au moins à la moitié de sa hauteur, cela en tout point de la construction avant toits exclus.
- soit sur limite séparative.

Pour les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé matérialisée par la trame graphique sur le plan de zonage:

La distance comptée horizontalement en tout point d'une construction (hors piscine non couverte) avant-toits exclus, au point le plus proche de la limite séparative jouxtant un espace boisé doit être de 3 mètres minimum.

Pour les unités foncières situées au niveau de la zone d'aléa d'incendie de forêt, matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:

- Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum du front boisé.

ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus en tout point avant-toits exclus, doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs⁴ des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en secteur Ue_b

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol⁵ des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, restaurations, agrandissements, surélévation, adjonctions d'immeubles, doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Dans les espaces concernés par l'étude urbaine et paysagère au titre de l'article L.111-1-4 8° du code de l'urbanisme, les prescriptions paysagères indiquées devront en plus être respectées.

ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager.

Dans les espaces concernés par l'étude urbaine et paysagère au titre de l'article L.111-1-4 8° du code de l'urbanisme, les prescriptions paysagères indiquées devront en plus être respectées.

ARTICLE Ue 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

¹ L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé. On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées au plan de zonage.

² Une opération d'aménagement s'entend de toute opération conduisant à la création d'un ensemble urbanisé (lotissement, constructions groupées, zones d'aménagement concerté, etc.)

³ Une limite séparative s'entend de toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

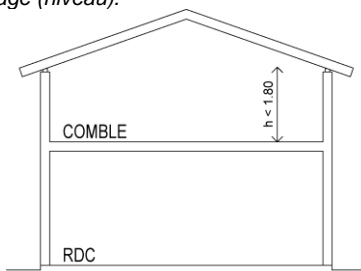
⁴ La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel avant tout remaniement, ouvrages techniques et cheminées exclus.

Pour les combles :

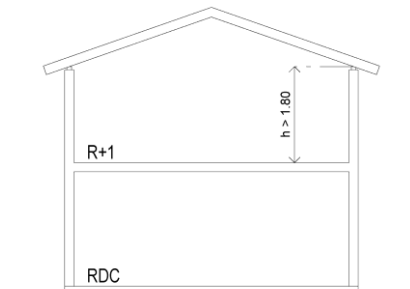
Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m.

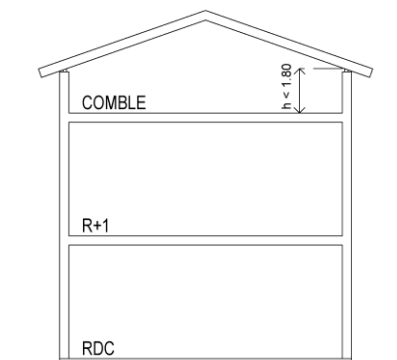
Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).



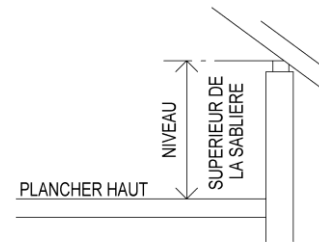
R + COMBLE



R+1



R+1 + COMBLE



⁵ L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50
- surface de terrasse non couverte lorsque qu'elle ne dépasse pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel.
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure (non couverte).

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
(ZONES AU)**

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUha

Zone d'entrée de ville à caractère principal d'habitation et activités complémentaires à l'habitat équipée ou non, réservée pour une urbanisation à court ou moyen terme.

ARTICLE AUha 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions ou installations de toute nature qui ne correspondent pas à un caractère principal d'habitation et d'activités complémentaires à l'habitat ;
- Les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage ;
- Les affouillements et les exhaussements de sols au sens du code de l'urbanisme ;
- Les décharges et les dépôts de véhicules au sens du code de l'urbanisme ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement isolé de caravane au sens du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement collectif des caravanes au sens du code de l'urbanisme ;
- Les habitations légères de loisirs au sens du code de l'urbanisme ;
- Les parcs résidentiels de loisirs au sens du code de l'urbanisme.

ARTICLE AUha 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ou installations à caractère principal d'habitat, de services ou d'activités complémentaires à l'habitat présentant un caractère de service pour l'usager sont admises à condition qu' :

- elles soient intégrées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de la zone.
- La réalisation par tranches étant autorisée.
- elles ne compromettent pas l'urbanisation d'ensemble de la zone ou ne la rendent pas plus onéreuse.
 - elles respectent les indications de desserte et principes cohérents d'urbanisation figurant sur les orientations particulières d'aménagement.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à ce chapitre (exceptées pour le coefficient d'occupation des sols) sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

ARTICLE AUha 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès devront être compatibles avec les indications de desserte figurant sur les orientations particulières d'aménagement.

ARTICLE AUha 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

Electricité - Téléphone :

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE AUha 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE AUha 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction, en tout point avant-toits exclus, doit être implantée en retrait de l'alignement¹ existant ou à créer à une distance minimale de :

- 10m : par rapport à la RD810 et 652
- 5m : par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 10 mètres :

- pour poursuivre l'alignement donné par au moins 3 façades consécutives existantes (ou sa ligne directrice) ;
- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;
- dans le cas d'opérations d'aménagement², sur proposition d'une composition d'ensemble.
- pour les piscines non couvertes

ARTICLE AUha 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance égale au moins à la moitié de sa hauteur, cela en tout point de la construction avant toits exclus, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :

- dans le cas d'opérations d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble.
- pour les piscines non couvertes
- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

ARTICLE AUha 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE AUha 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments auront une emprise au sol³ maximale de 40%.

ARTICLE AUha 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions auront une hauteur⁴ maximale de Rez de chaussée + 2 étages (le volume pouvant être éventuellement augmenté d'un sous-sol destiné aux emplacements de stationnement).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif⁵.

ARTICLE AUha 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction à insérer dans du bâti existant nécessite d'une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit.

ARTICLE AUha 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques toute construction doit prévoir l'aménagement d'un nombre de places de stationnement⁶ correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- pour les autres constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors oeuvre nette de construction, avec un minimum de 2 places par logement ;
- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette de construction ;
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, deux places minimum de stationnements à partir de 50m² de SHON construits.

Dans le cas d'impossibilité de création de places de stationnement, le pétitionnaire doit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou verser une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics, comme prévu par l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AUha 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

Le plan de zonage représente les espaces identifiés au sens de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme comme ceux devant conserver le principe d'intégration du bâti au couvert végétal existant. Dans ces espaces, la végétation d'origine doit être au maximum préservée. A cet effet tout abattage d'arbre devra être justifié et chaque arbre abattu, autre que ceux nécessaires à l'implantation des constructions autorisées, devra être remplacé

par deux arbres de même espèce ou d'une espèce choisie parmi les essences naturelles locales.

Toute opération d'aménagement comportant au moins 5 logements devra comporter au minimum 20% d'espaces communs (voiries + espaces verts). La superficie minéralisée ne pourra excéder celle réservée aux espaces verts.

ARTICLE AUha 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol maximal est fixé à 0,70.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés, conformément aux dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme.

Le COS ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

¹ L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé. On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées au plan de zonage.

² Une opération d'aménagement s'entend de toute opération conduisant à la création d'un ensemble urbanisé (lotissement, constructions groupées, zones d'aménagement concerté, etc.)

³ L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50
- surface de terrasse non couverte lorsque qu'elle ne dépasse pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel.
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure (non couverte).

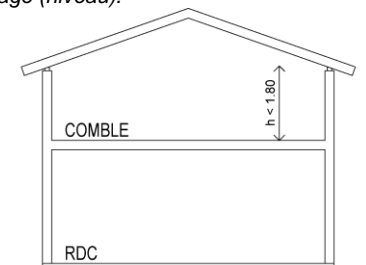
Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

⁴ La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel avant tout remaniement, ouvrages techniques et cheminées exclus.

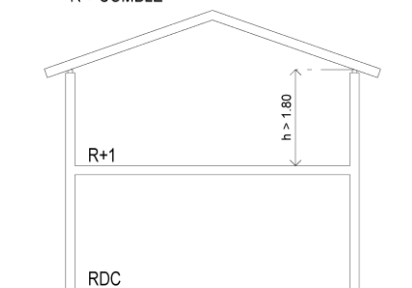
Pour les combles :

Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

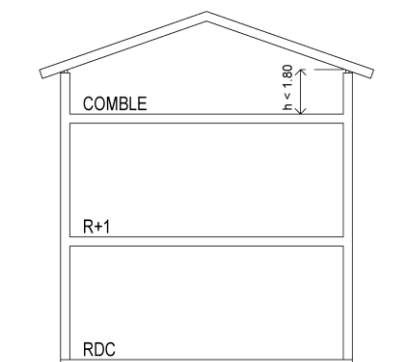
✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m. Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).



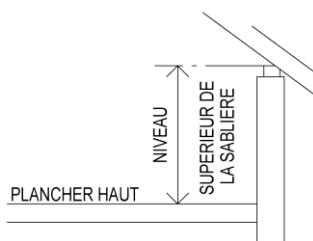
R + COMBLE



R+1



R+1 + COMBLE



- Les établissements scolaires.
- Les établissements de santé et de soins.
- Les établissements d'action sociale;
- Les établissements culturels et les salles de spectacles.
- Les établissements sportifs à caractère non commercial;
- Les lieux de culte;
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains;
- Les parcs, jardins, espaces verts publics.

⁶ La surface à prendre en compte pour une place de stationnement y compris l'aire de manœuvre est d'environ 25 m².

⁵ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes:

- Les locaux affectés aux services publics.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...)
- Les crèches et haltes garderies.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUhb

Zone à vocation urbaine à caractère principal d'habitation et activités complémentaires à l'habitat équipée ou non, réservée pour une urbanisation à court ou moyen terme.

Elle comprend un sous-secteur AUhb1 où diffèrent les règles de densité.

ARTICLE AUhb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions ou installations de toute nature qui ne correspondent pas à un caractère principal d'habitation et d'activités complémentaires à l'habitat ;
- Les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage ;
- Les affouillements et les exhaussements de sols au sens du code de l'urbanisme ;
- Les décharges et les dépôts de véhicules au sens du code de l'urbanisme ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement isolé de caravane au sens du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement collectif des caravanes au sens du code de l'urbanisme ;
- Les habitations légères de loisirs au sens du code de l'urbanisme;
- Les parcs résidentiels de loisirs au sens du code de l'urbanisme.

ARTICLE AUhb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ou installations à caractère principal d'habitat, de services ou d'activités complémentaires à l'habitat présentant un caractère de service pour l'usager sont admises à condition qu' :

- elles soient intégrées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de la zone.

La réalisation par tranches étant autorisée.

- elles ne compromettent pas l'urbanisation d'ensemble de la zone ou ne la rendent pas plus onéreuse.
- elles respectent les indications de desserte et principes cohérents d'urbanisation figurant sur les orientations particulières d'aménagement.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à ce chapitre (exceptées pour le coefficient d'occupation des sols) sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa d'incendie de forêt, matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:

Toute construction est admise sous réserve de justification d'un défrichement sur un rayon minimal de 12 mètres autour du (des) bâtiment(s) concerné(s).

La zone tampon figurant sur les orientations particulières d'aménagement devra respecter une largeur minimale de 12 mètres et communiquer avec la voirie de desserte interne du secteur à aménager via un espace libre d'une largeur minimale de 6 mètres.

Gestion des tranches d'aménagement intermédiaire:

Dans chaque aménagement, une bande de 12 mètres inconstructibles en interface avec les espaces boisés mitoyens sera créée.

Cette bande comprendra obligatoirement une piste de 6 mètres de large.

Cette bande pourra être intégrée à l'unité foncière sur laquelle est présentée l'aménagement, ou être créée sur la propriété mitoyenne

ARTICLE AUhb 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès devront être compatibles avec les indications de desserte figurant sur les orientations particulières d'aménagement.

ARTICLE AUhb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

Electricité - Téléphone :

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE AUhb 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE AUhb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimal des constructions, en tout point avant-toits exclus, sera de 5 mètres en retrait de l'alignement¹ existant ou à créer.

Toutefois des implantations autres sont possibles entre 0 et 5 mètres :

- pour poursuivre l'alignement donné par au moins 3 façades consécutives existantes (ou sa ligne directrice) ;

- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;
- dans le cas d'opérations d'aménagement², sur proposition d'une composition d'ensemble.
- pour les piscines non couvertes

ARTICLE AUhb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES³

Toute construction doit être implantée à une distance égale au moins à la moitié de sa hauteur, cela en tout point de la construction avant toits exclus, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :

- dans le cas d'opérations d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble.
- pour les piscines non couvertes
- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

Pour les unités foncières situées au niveau de la zone d'aléa d'incendie de forêt matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:

- Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum du front boisé.

Gestion des tranches d'aménagement intermédiaire:

Dans chaque aménagement, une bande de 12 mètres inconstructibles en interface avec les espaces boisés mitoyens sera créée.

Cette bande comprendra obligatoirement une piste de 6 mètres de large.

Cette bande pourra être intégrée à l'unité foncière sur laquelle est présentée l'aménagement, ou être créée sur la propriété mitoyenne

ARTICLE AUhb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE AUhb 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments auront une emprise au sol⁴ maximale de 30%.

ARTICLE AUhb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions auront une hauteur⁵ maximale de Rez de chaussée + 1 étage + combles (le volume pouvant être éventuellement augmenté d'un sous-sol destiné aux emplacements de stationnement).

En secteur AUhb1, la hauteur maximale des constructions est portée à Rez de chaussée + 2 étages (le volume pouvant être éventuellement augmenté d'un sous-sol destiné aux emplacements de stationnement).

En cas d'implantation sur limite séparative, toute construction doit respecter obligatoirement les dispositions suivantes :

- la hauteur en tout point de la construction, à l'aplomb de la limite ne doit pas excéder 3 mètres.
- Sur une profondeur de 3 mètres à partir de la limite, la hauteur en tout point de la construction, avant-toits exclus, est limitée à 4 mètres.

Sauf :

- En cas de présentation d'une composition d'ensemble qui concoure, sur deux propriétés contigües à créer un seul volume.
- En cas de projet de construction s'appuyant sur un bâtiment existant, implanté sur limite et dont la hauteur excède 3 mètres à l'aplomb de la dite limite, auquel cas la hauteur maximale admise sera celle du bâtiment limitrophe.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif⁶.

ARTICLE AUhb 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction à insérer dans du bâti existant nécessite d'une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit.

ARTICLE AUhb 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques toute construction doit prévoir l'aménagement d'un nombre de places de stationnement⁷ correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- pour les autres constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors oeuvre nette de construction, avec un minimum de 2 places par logement ;
- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette de construction,
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, deux places minimum de stationnements à partir de 50m² de SHON construits.

Dans le cas d'impossibilité de création de places de stationnement, le pétitionnaire doit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou verser une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics, comme prévu par l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AUhb 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

Le plan de zonage représente les espaces identifiés au sens de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme comme ceux devant conserver le principe d'intégration du bâti au couvert végétal existant. Dans ces espaces, la végétation d'origine doit être au maximum préservée. A cet effet tout abattage d'arbre devra être justifié et chaque arbre abattu, autre que ceux nécessaires à l'implantation des constructions autorisées, devra être remplacé par deux arbres de même espèce ou d'une espèce choisie parmi les essences naturelles locales.

Toute opération d'aménagement comportant au moins 5 logements devra comporter au minimum 20% d'espaces communs (voiries + espaces verts). La superficie minéralisée ne pourra excéder celle réservée aux espaces verts.

ARTICLE AUhb 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols maximal est fixé à 0,30 sauf dans le secteur Auhb1 où il n'est pas limité.

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés, conformément aux dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme.

Le COS ne s'applique pas aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

¹ L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé. On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées au plan de zonage.

² Une opération d'aménagement s'entend de toute opération conduisant à la création d'un ensemble urbanisé (lotissement, constructions groupées, zones d'aménagement concerté, etc.)

³ Une limite séparative s'entend de toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

⁴ L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50
- surface de terrasse non couverte lorsque qu'elle ne dépasse pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel.
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure (non couverte).

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

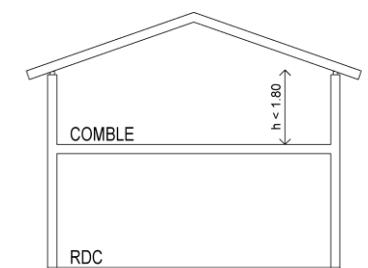
⁵ La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel avant tout remaniement, ouvrages techniques et cheminées exclus.

Pour les combles :

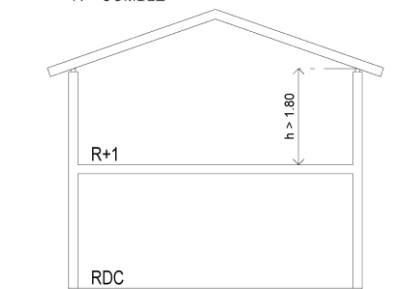
Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

- ✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m.

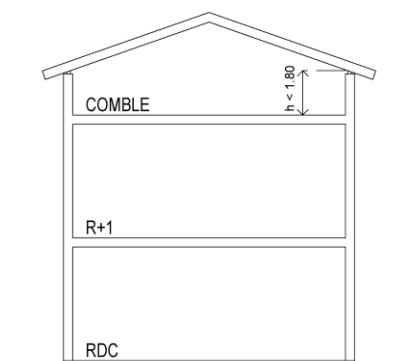
Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).



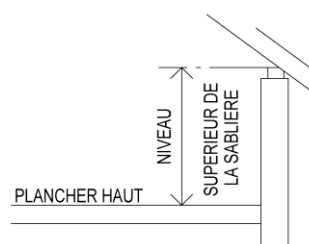
R + COMBLE



R+1



R+1 + COMBLE



⁶ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes:

- Les locaux affectés aux services publics.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...)
- Les crèches et haltes garderies.
- Les établissements scolaires.
- Les établissements de santé et de soins.
- Les établissements d'action sociale;
- Les établissements culturels et les salles de spectacles.
- Les établissements sportifs à caractère non commercial;

-
- *Les lieux de culte;*
 - *Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains;*
 - *Les parcs, jardins, espaces verts publics.*

⁷ *La surface à prendre en compte pour une place de stationnement y compris l'aire de manœuvre est d'environ 25 m².*

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUhc

Zone de moyenne à faible densité à caractère principal d'habitat et de services équipée ou non, réservée pour une urbanisation à court ou moyen terme.

ARTICLE AUhc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions ou installations de toute nature qui ne correspondent pas à un caractère principal d'habitat ou équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif¹;
- Les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage ;
- Les activités artisanales ou commerciales, les dépôts.
- Les affouillements et les exhaussements de sols au sens du code de l'urbanisme ;
- Les décharges et les dépôts de véhicules au sens du code de l'urbanisme ;
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement isolé de caravane au sens du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement collectif des caravanes au sens du code de l'urbanisme ;
- Les habitations légères de loisirs au sens du code de l'urbanisme;
- Les parcs résidentiels de loisirs au sens du code de l'urbanisme.

ARTICLE AUhc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ou installations à caractère principal d'habitat, ou de services sont admises à condition qu' :

- elles soient intégrées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de la zone.
- La réalisation par tranches étant autorisée.
- elles ne compromettent pas l'urbanisation d'ensemble de la zone ou ne la rendent pas plus onéreuse.
 - elles respectent les indications de desserte et principes cohérents d'urbanisation figurant sur les orientations particulières d'aménagement.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à ce chapitre (exceptées pour le coefficient d'occupation des sols) sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

ARTICLE AUhc 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès devront être compatibles avec les indications de desserte figurant sur les orientations particulières d'aménagement.

ARTICLE AUhc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

Electricité - Téléphone :

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE AUhc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE AUhc 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimal des constructions, en tout point avant-toits exclus, sera de 5 mètres en retrait de l'alignement² existant ou à créer.

Toutefois des implantations autres sont possibles entre 0 et 5 mètres :

- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;
- dans le cas d'opérations d'aménagement³, en ce qui concerne uniquement les nouvelles voies créées à l'intérieur des opérations, sur proposition d'une composition d'ensemble prenant en compte l'articulation entre espace privé et espace public.
- pour les piscines non couvertes

ARTICLE AUhc 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES⁴

Toute construction doit être implantée à une distance égale au moins à la moitié de sa hauteur, cela en tout point de la construction avant toits exclus, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :

- dans le cas d'opérations d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble.
- pour les piscines non couvertes
- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

ARTICLE AUhc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE AUhc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments auront une emprise au sol⁵ maximale de 28%.

ARTICLE AUhc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions auront une hauteur⁶ maximale de Rez de chaussée + combles.

En cas d'implantation sur limite séparative, toute construction doit respecter obligatoirement les dispositions suivantes :

- la hauteur en tout point de la construction à l'aplomb de la limite ne doit pas excéder 3 mètres.
- Sur une profondeur de 3 mètres à partir de la limite, la hauteur en tout point de la construction, avant-toits exclus, est limitée à 4 mètres.

Sauf :

- En cas de présentation d'une composition d'ensemble qui concoure, sur deux propriétés contigües à créer un seul volume.
- En cas de projet de construction s'appuyant sur un bâtiment existant, implanté sur limite et dont la hauteur excède 3 mètres à l'aplomb de la dite limite, auquel cas la hauteur maximale admise sera celle du bâtiment limitrophe.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUhc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction à insérer dans du bâti existant nécessite d'une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit.

ARTICLE AUhc 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques toute construction doit prévoir l'aménagement d'un nombre de places de stationnement⁷ correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- pour les autres constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors oeuvre nette de construction, avec un minimum de 2 places par logement ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, deux places minimum de stationnements à partir de 50m² de SHON construits.

Dans le cas d'impossibilité de création de places de stationnement, le pétitionnaire doit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou verser une participation fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics, comme prévu par l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE AUhc 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

Le plan de zonage représente les espaces identifiés au sens de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme comme ceux devant conserver le principe d'intégration du bâti au couvert végétal existant. Dans ces espaces, la végétation d'origine doit être au maximum préservée. A cet effet tout abattage d'arbre devra être justifié et chaque arbre abattu, autre que ceux nécessaires à l'implantation des constructions autorisées, devra être remplacé par deux arbres de même espèce ou d'une espèce choisie parmi les essences naturelles locales.

Toute opération d'aménagement comportant au moins 5 logements devra comporter au minimum 20% d'espaces communs (voiries + espaces verts). La superficie minéralisée ne pourra excéder celle réservée aux espaces verts.

ARTICLE AUhc 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols maximal est fixé à 0,20

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés, conformément aux dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme.

Le COS ne s'applique pas aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

¹ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes:

- Les locaux affectés aux services publics.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...)
- Les crèches et haltes garderies.
- Les établissements scolaires.
- Les établissements de santé et de soins.
- Les établissements d'action sociale;
- Les établissements culturels et les salles de spectacles.
- Les établissements sportifs à caractère non commercial;
- Les lieux de culte;
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains;
- Les parcs, jardins, espaces verts publics.

² L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé. On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées au plan de zonage.

³ Une opération d'aménagement s'entend de toute opération conduisant à la création d'un ensemble urbanisé (lotissement, constructions groupées, zones d'aménagement concerté, etc.)

⁴ Une limite séparative s'entend de toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

⁵ L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50
- surface de terrasse non couverte lorsque qu'elle ne dépasse pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel.
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure (non couverte).

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

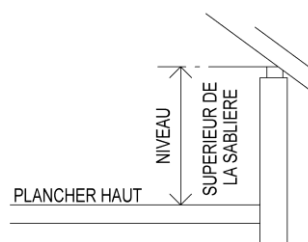
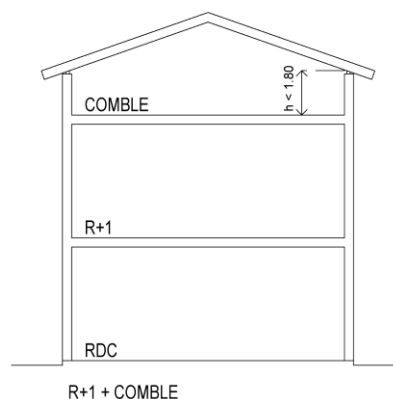
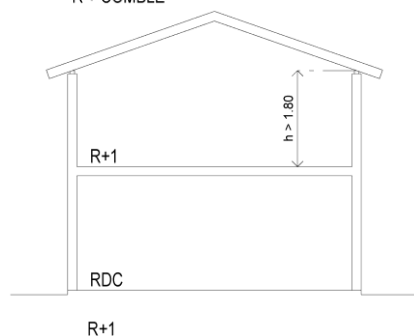
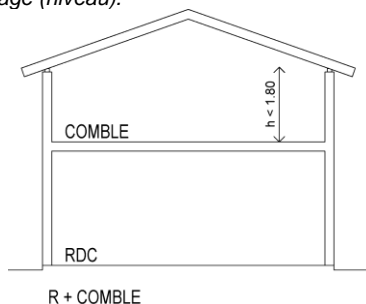
⁶ La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel avant tout remaniement, ouvrages techniques et cheminées exclus.

Pour les combles :

Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

- ✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m.

Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).



⁷ La surface à prendre en compte pour une place de stationnement y compris l'aire de manœuvre est d'environ 25 m².

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUhf

Zone à vocation urbaine fermée à l'urbanisation.
L'ouverture à l'urbanisation sera soumise à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

ARTICLE AUhf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations de toute nature autres que celles visées à l'article AUhf 2.

ARTICLE AUhf 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics sous réserve de leur intégration dans le site.

ARTICLE AUhf 3 -DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet

ARTICLE AUhf 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Sans objet.

ARTICLE AUhf 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE AUhf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 0,1m de l'alignement¹ existant ou à créer

ARTICLE AUhf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES²

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 0,1m ou sur limite séparative.

ARTICLE AUhf 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE AUhf 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AUhf 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AUhf 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction nécessite d'une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit.

ARTICLE AUhf 12 - STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE AUhf 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE AUhf 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

¹ L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.
On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées au plan de zonage.

² Une limite séparative s'entend de toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU_{sf}

Zone à vocation d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif¹ fermée à l'urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation sera soumise à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

ARTICLE AU_{sf} 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations de toute nature autres que celles visées à l'article AU_{hf} 2.

ARTICLE AU_{sf} 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics sont admis sous réserve de leur intégration dans le site.
- Les constructions et travaux permettant l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sont admis dans les limites suivantes :
 - ✓ A l'intérieur du volume existant comportant déjà un logement, la surface de planchers développée hors œuvre nette pourra être étendue à l'ensemble de la construction ;
 - ✓ Lorsque l'extension n'est pas réalisable à l'intérieur du volume existant, les agrandissements seront limités à 30% de la SHON d'origine.;
 - ✓ Quand la création des annexes non habitables n'est pas réalisable dans les bâtiments existants, elles pourront être réalisées à l'extérieur dans la limite de 40 m² de SHON.
 - ✓ Les changements de destination des bâtiments traditionnels existants en habitation, sous réserve qu'ils soient constitués de matériaux nobles (pierre, brique, ...), à l'exclusion de toute construction légère en planches de type hangar.

ARTICLE AU_{sf} 3 -DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet

ARTICLE AU_{sf} 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

Electricité - Téléphone :

Néant.

ARTICLE AU_{sf} 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE AU_{sf} 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 0,1m de l'alignement² existant ou à créer

ARTICLE AU_{sf} 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES³

Les constructions seront implantées à une distance minimale de H-3 mètres, hors avant-toits (H étant la hauteur des constructions définie à l'article 10).

Cette distance, si elle n'est pas nulle, ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :

- pour les piscines non couvertes
- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

ARTICLE AU_{sf} 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE AU_{sf} 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AU_{sf} 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AU_{sf} 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction nécessite d'une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit.

ARTICLE AU_{sf} 12 - STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE AU_{sf} 13 -ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE AU_{sf} 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

¹ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes:

- Les locaux affectés aux services publics.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...)
- Les crèches et haltes garderies.
- Les établissements scolaires.
- Les établissements de santé et de soins.
- Les établissements d'action sociale;
- Les établissements culturels et les salles de spectacles.
- Les établissements sportifs à caractère non commercial;
- Les lieux de culte;
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains;
- Les parcs, jardins, espaces verts publics.

² L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées au plan de zonage.

³ Une limite séparative s'entend de toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUef

Zone à caractère principal d'activités économiques fermée à l'urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation sera soumise à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

ARTICLE AUef 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations de toute nature autres que celles visées à l'article AUef 2.

ARTICLE AUef 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution sont admis sous réserve de leur intégration dans le site.

ARTICLE AUef 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet

ARTICLE AUef 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Sans objet.

ARTICLE AUef 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE AUef 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 0,1m de l'alignement¹ existant ou à créer

ARTICLE AUef 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES²

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 0,1m ou sur limite séparative.

ARTICLE AUef 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE AUef 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AUef 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AUef 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet.

ARTICLE AUef 12 - STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE AUef 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE AUef 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

¹ L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées au plan de zonage.

² Une limite séparative s'entend de toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Zone naturelle et forestière équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des milieux et de leur contribution à l'équilibre de l'utilisation de l'espace dans une optique de développement durable.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne sont pas visés à l'article N2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution sont admis sous réserve de leur intégration dans le site.

Hors espaces concernés par la zone d'aléa ou la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisées par les trames graphiques sur le plan de zonage :

- Les constructions et travaux permettant l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation de la présente révision de POS en PLU, dans les limites suivantes :
 - ✓ A l'intérieur du volume existant comportant déjà un logement, la surface de planchers développée hors œuvre nette pourra être étendue à l'ensemble de la construction ;
 - ✓ Lorsque l'extension n'est pas réalisable à l'intérieur du volume existant, les agrandissements seront limités à 30% de la SHON d'origine. ;
 - ✓ Pour la création des annexes¹, celles qui ne sont pas liées à une activité sylvicole existante pourront être réalisées dans la limite de 40 m² de SHON.
 - ✓ Le changements de destination des bâtiments traditionnels existants en habitation, sous réserve qu'ils soient constitués de matériaux nobles (pierre, brique, ...), à l'exclusion de toute construction légère en planches de type hangar.
- Les affouillements et exhaussements de sols doivent être directement liés à l'activité agricole et à l'exploitation sylvicole ;
- Les installations, ouvrages et constructions nouvelles (habitat exclus) sont admis sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou sylvicole, à la protection de la forêt ou à la découverte pédagogique du milieu ;

Pour les unités foncières situées au sein même de la zone d'aléa ou au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisées par les trames graphiques sur le plan de zonage :
Sont autorisés sous réserve de justification d'un défrichement sur un rayon minimal de 12 mètres autour du (des) bâtiment(s) concerné(s):

- La reconstruction en cas de sinistre.
- Les changements de destination des bâtiments traditionnels existants, sous réserve qu'ils soient constitués de matériaux nobles (pierre, brique, ...), à l'exclusion de toute construction légère en planches de type hangar, et de ne pas créer une habitation nouvelle.
- Les créations d'annexe séparée d'une habitation existante, dans la limite de 40 m² de SHON, et à condition de ne pas être destinée à l'habitation (par exemple : garage, remise, local piscine, etc.).

- Les travaux permettant l'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants dans les limites suivantes :
 - o à l'intérieur du volume existant comportant déjà un logement, la surface de planchers développée hors œuvre nette pourra être étendue à l'ensemble de la construction, sous réserve de ne pas créer d'habitation supplémentaire.
 - o lorsque l'extension n'est pas réalisable à l'intérieur du volume existant, les agrandissements seront limités à 50 m² de SHON, sous réserve de ne pas créer d'habitation supplémentaire.
- Les installations, ouvrages et constructions nouvelles (habitat exclus) sont admis sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou sylvicole.

ARTICLE N 3 -DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès des véhicules et des piétons doivent, notamment par le choix des matériaux utilisés, respecter le milieu naturel et s'insérer harmonieusement dans le site.

Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits en dehors des panneaux d'agglomération sur la RD810, 652, 126 (partie route de la plage).

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou ouverte au public, doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

Electricité - Téléphone :

Néant.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions, installations et travaux doit respecter le milieu naturel et permettre leur insertion harmonieuse dans le site.

En dehors des panneaux d'agglomération, les implantations des constructions, en tout point avant-toits exclus, devront respecter les reculs suivants :

Voie	Recul minimal des constructions par rapport à l'axe	Recul des clôtures par rapport à l'accotement
A63	100 mètres	sans objet.
RD810 et 652	50 mètres	5 mètres + L
RD126 (route de la plage)	25 mètres	5 mètres + L
RD 71, 126 (route de St Martin de Seignanx)	15 mètres	5 mètres + L

L étant la largeur des dépendances de la route (fossés, talus...) définis au moment de la déclaration de clôture.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 100 mètres:

- pour poursuivre l'alignement de façade individuelle.
- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;
- pour les piscines non couvertes.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES²

Toute construction, en tout point avant-toits exclus, doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Des implantations autres sont possibles :

- pour poursuivre l'alignement donné par au moins 3 façades consécutives existantes (ou sa ligne directrice) ;
- dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.
- pour les piscines non couvertes
- les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur³ totale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction à insérer nécessite d'une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

Le plan de zonage représente les espaces identifiés au sens de l'article L.146-2 du code de l'urbanisme comme espaces présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. Dans ces espaces, le boisement essentiellement composé de pins maritimes s'accompagne d'une végétation sous-jacente à base de chênes pédonculés et chênes lièges qu'il convient de préserver. A cet effet toute coupe rase devra épargner une partie des feuillus existants afin d'en maintenir au minimum une proportion d'une quinzaine de tiges par hectare.

ARTICLE N 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

¹ Une annexe s'entend d'un bâtiment de faible dimension ($\leq 40m^2$ de SHOB) ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant non accolé, tels que les garages, les abris de jardin, les celliers, pool-house...

² Une limite séparative s'entend de toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

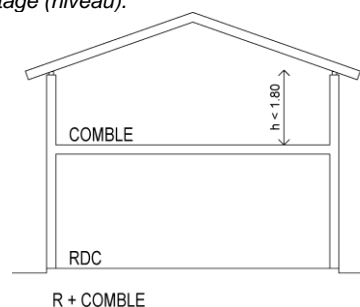
³ La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel avant tout remaniement, ouvrages techniques et cheminées exclus.

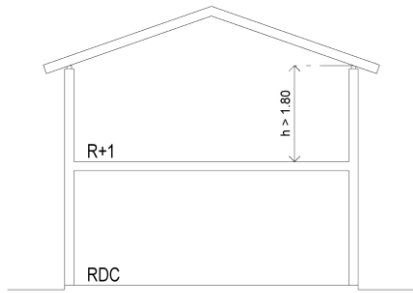
Pour les combles :

Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

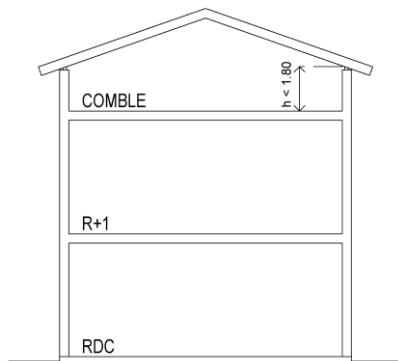
✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m.

Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).

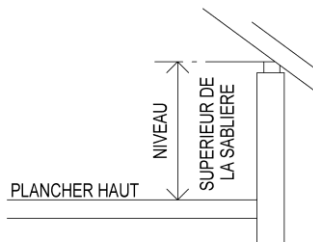




R+1



R+1 + COMBLE



CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nn

La zone Nn couvre les espaces à protéger en raison de la valeur écologique des sites ou des paysages.

ARTICLE Nn 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne sont pas visés à l'article Nn2.

ARTICLE Nn 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution sont admis sous réserve de leur intégration dans le site.
- Les travaux d'extension ou d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1.7° du code de l'urbanisme peuvent être autorisés s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments, ou visent à se mettre aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de l'hygiène, de l'isolation phonique ou thermique ou de la sécurité.
- Les aménagements légers suivants sont admis à conditions que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
 - ✓ Les nouveaux cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés.
 - ✓ Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.
 - ✓ Les postes d'observation de la faune.
 - ✓ Les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
 - ✓ A l'exclusion de toute forme d'hébergement, les aménagements nécessaires à l'exercice des activités pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carré de surface de plancher.

ARTICLE Nn 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès des véhicules et des piétons doivent, notamment par le choix des matériaux utilisés, respecter le milieu naturel et s'insérer harmonieusement dans le site.

Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits en dehors des panneaux d'agglomération sur la RD810, 652, 126 (partie route de la plage).

ARTICLE Nn 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle ouverte au public, doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle ouverte au public non raccordable au réseau d'assainissement collectif doit être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

Electricité - Téléphone :

Néant.

ARTICLE Nn 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Nn 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions, installations et travaux doit respecter le milieu naturel et permettre leur insertion harmonieuse dans le site.

En dehors des panneaux d'agglomération, les implantations des constructions, en tout point avant-toits exclus, devront respecter les reculs suivants :

Voie	Recul minimal des constructions par rapport à l'axe	Recul des clôtures par rapport à l'axe
A63	100 mètres	sans objet.
RD810 et 652	50 mètres	5 mètres + L
RD126 (route de la plage)	25 mètres	5 mètres + L
RD 71, 126 (route de St Martin de Seignanx)	15 mètres	5 mètres + L

L étant la largeur des dépendances de la route (fossés, talus...) définis au moment de la déclaration de clôture.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 100 mètres :

- pour poursuivre l'alignement de façades individuelles
- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;
- pour les piscines non couvertes.

ARTICLE Nn 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES¹

Toute construction, en tout point avant-toits exclus, doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE Nn 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Nn 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Nn 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Nn 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction à insérer nécessite d'une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit.

ARTICLE Nn 12 - STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE Nn 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Le plan de zonage représente les espaces boisés classés en application du L.130-1 et L.146-6 du code de l'urbanisme.

Dans ces espaces, le boisement essentiellement composé de pins maritimes s'accompagne d'une végétation sous-jacente à base de chênes pédonculés et chênes lièges qu'il conviendrait de préserver

A cet effet, en plus des dispositions des articles pré-cités, il est précisé que toute coupe rase devra épargner une partie des feuillus existants afin d'en maintenir au minimum une proportion d'une quinzaine de tiges par hectare.

La création des cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres doit être accompagné d'un traitement végétal en accord avec le milieu naturel traversé.

ARTICLE Nn 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

¹ Une limite séparative s'entend de toute limite séparant deux propriétés privées contiguës

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh

La zone Nh couvre les secteurs naturels de taille et de capacité d'accueil limitées.

ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations ou travaux qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage ;
- Les activités artisanales, industrielles ou commerciales.
- Les entrepôts.
- Les bureaux.
- L'hébergement hôtelier.
- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières.
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage au sens du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement isolé de caravane au sens du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement collectif des caravanes au sens du code de l'urbanisme ;
- Les habitations légères de loisirs au sens du code de l'urbanisme ;
- Les parcs résidentiels de loisirs au sens du code de l'urbanisme.
- Les affouillements et les exhaussements de sols au sens du code de l'urbanisme ;
- Les décharges et les dépôts de véhicules au sens du code de l'urbanisme ;
- Les aires de jeux et de sports au sens du code de l'urbanisme.
- Les parcs d'attraction au sens du code de l'urbanisme.

ARTICLE Nh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et travaux permettant l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des bâtiments existants sont admis dans les limites suivantes :
 - ✓ A l'intérieur du volume existant comportant déjà un logement, la surface de planchers développée hors œuvre nette pourra être étendue à l'ensemble de la construction ;
 - ✓ Lorsque l'extension n'est pas réalisable à l'intérieur du volume existant, les agrandissements seront limités à 50% de la SHON d'origine ;
 - ✓ Pour la création des annexes¹, celles qui ne sont pas liées à une activité sylvicole existante pourront être réalisées dans la limite de 40 m² de SHON.
 - ✓ Le changements de destination des bâtiments traditionnels existants en habitation, sous réserve qu'ils

soient constitués de matériaux nobles (pierre, brique, ...), à l'exclusion de toute construction légère en planches de type hangar.

En plus des dispositions précédentes, pour les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisée par la trame graphique sur le plan de zonage:

Sont admises les constructions qui ne sont pas interdites, sous réserve de justification d'un défrichement sur un rayon minimal de 12 mètres autour du (des) bâtiment(s) concerné(s) (condition non nécessaire pour l'implantation des piscines non couvertes).

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées à ce chapitre (exceptées pour le coefficient d'occupation des sols) sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

ARTICLE Nh 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Nh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou ouverte au public, doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

Electricité - Téléphone :

Néant.

ARTICLE Nh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1500 m².

ARTICLE Nh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction, en tout point avant-toits exclus, doit être implantée en retrait de l'alignement² existant ou à créer à une distance minimale de :

- 15 m : par rapport à la RD71
- 5m : par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 10 mètres :

- pour poursuivre l'alignement de façades individuelles ;
- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;
- pour les piscines non couvertes.

ARTICLE N° 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES³

Toute construction, en tout point avant-toits exclus, doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Ce recul peut être réduit entre 0 et 4 mètres dans les cas suivants:

- Des implantations autres sont possibles entre 0 et 4 mètres :
- pour poursuivre l'alignement de façades individuelles ;
 - dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.
 - pour les piscines non couvertes
 - les bâtiments annexes ne dépassant pas 2,5 m de hauteur.
 - pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

Pour les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisée par la trame graphique sur le plan de zonage:

- Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum du front boisé.

ARTICLE N° 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE N° 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol⁴ est limitée à 20% de la surface du terrain.

ARTICLE N° 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur⁵ maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1.

ARTICLE N° 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction à insérer dans du bâti existant nécessite d'une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit.

En dehors du volume de la construction, les déblais, remblais ou mur de soutènement auront une hauteur maximale de 1,50 m.

ARTICLE N° 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE N° 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

Le plan de zonage représente les espaces identifiés au sens de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme comme ceux devant conserver le principe d'intégration du bâti au couvert végétal existant. Dans ces espaces, la végétation d'origine doit être au maximum préservée. A cet effet tout abattage d'arbre devra être justifié et chaque arbre abattu, autre que ceux nécessaires à l'implantation des constructions autorisées, devra être remplacé

par deux arbres de même espèce ou d'une espèce choisie parmi les essences naturelles locales.

ARTICLE N° 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

¹ Une annexe s'entend d'un bâtiment de faible dimension ($\leq 40m^2$ de SHOB) ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant non accolé, tels que les garages, les abris de jardins, les celliers, pool-house...

² L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé. On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées au plan de zonage.

³ Une limite séparative s'entend de toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

⁴ L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50
- surface de terrasse non couverte lorsque qu'elle ne dépasse pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel.
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure (non couverte).

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

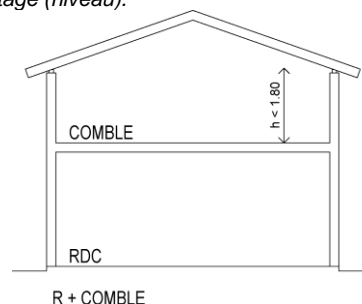
⁵ La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel avant tout remaniement, ouvrages techniques et cheminées exclus.

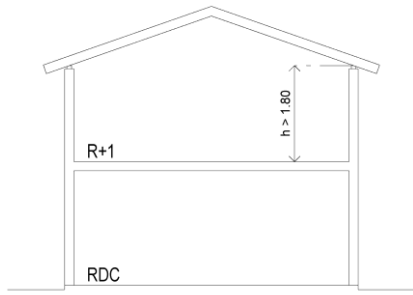
Pour les combles :

Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

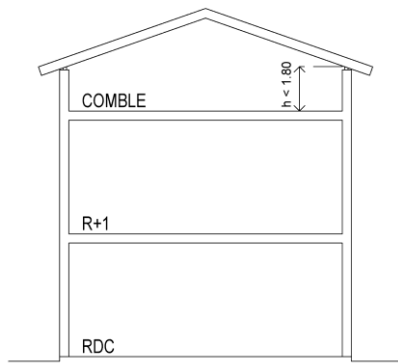
- ✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieure de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m.

Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).

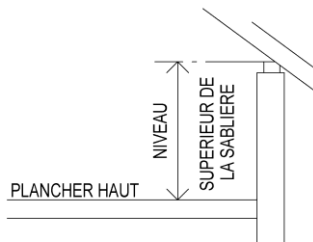




R+1



R+1 + COMBLE



CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nt₁

La zone Nt₁ couvre les secteurs de loisirs en relation avec la nature.

ARTICLE Nt₁ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations nouvelles autres que les bâtiments fonctionnels destinés à l'accueil du public ou nécessaires à l'exposition de nouveaux animaux.
- Les travaux divers de quelque nature que ce soit non visés à l'article Nt₁2.

ARTICLE Nt₁ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les reconstructions, rénovations, modernisations et interventions sur les constructions, installations et ouvrages existants à la date d'approbation du PLU sont amises à condition qu'elles visent à améliorer l'accès, la desserte, la sécurité ou la fonctionnalité des espaces ou des équipements permettant l'exercice d'activités conforme au caractère de la zone.

Pour les unités foncières situées au sein de la zone d'aléa matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:

Toute construction est admise sous réserve de justification d'un défrichement sur un rayon minimal de 12 mètres autour du (des) bâtiment(s) concerné(s).

ARTICLE Nt₁ 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Nt₁ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation à usage de locaux d'habitation doit être raccordé à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

Electricité - Téléphone :

Néant.

ARTICLE Nt₁ 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE Nt₁ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions, installations et travaux doit respecter le milieu naturel et permettre leur insertion harmonieuse dans le site.

En dehors des panneaux d'agglomération, les implantations des constructions, en tout point avant toits-exclus, devront respecter les reculs suivants :

Voie	Recul minimal des construction par rapport à l'axe	Recul des clôtures par rapport à l'accotement
A63	100 mètres	5 mètres + L

L étant la largeur des dépendances de la route (fossés, talus...) définis au moment de la déclaration de clôture.

Autres voies ouvertes à la circulation publique :

Toute construction, en tout point avant toits-exclus, doit être implantée en retrait de l'alignement¹ existant ou à créer à une distance minimale de :

- 5m : par rapport aux autres voies et emprises publiques.

ARTICLE Nt₁ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES²

Toute construction, en tout point avant toits-exclus, doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Ce recul peut être réduit de 0 à 4 mètres dans les cas suivants :

- pour poursuivre des alignements de façades individuelles ;
- dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.
- Pour les piscines non couvertes.

Pour... les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:

- Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum du front boisé.

ARTICLE Nt₁ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Nt₁ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol³ est limitée à 20% de la surface du terrain.

ARTICLE Nt₁ 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur⁴ maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1.

ARTICLE Nt₁ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction à insérer dans du bâti existant nécessite d'une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit.

En dehors du volume de la construction, les déblais, remblais ou mur de soutènement auront une hauteur maximale de 1,50 m.

ARTICLE N°12 - STATIONNEMENT

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif⁵, deux places minimum de stationnements à partir de 50m² de SHON construits.

Pour les activités commerciales, deux places minimum de stationnements à partir de 50m² de SHON construits.

Pour les constructions à usage de bureaux, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette de construction ;

ARTICLE N°13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

Pour les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé matérialisée par la trame graphique sur le plan de zonage:

Toute opération d'aménagement devra maintenir un espace empierré ou à sable blanc de 6 mètres minimum de large avec la limite séparative jouxtant un espace boisé; cet espace devra rester en permanence accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N°14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

¹ L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé.

On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées au plan de zonage.

² Une limite séparative s'entend de toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

³ L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50
- surface de terrasse non couverte lorsque qu'elle ne dépasse pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel.
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure (non couverte).

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

⁴ La hauteur d'une construction s'entend en tout point de la construction. Cette hauteur est la différence de niveau entre le

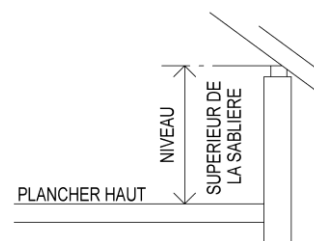
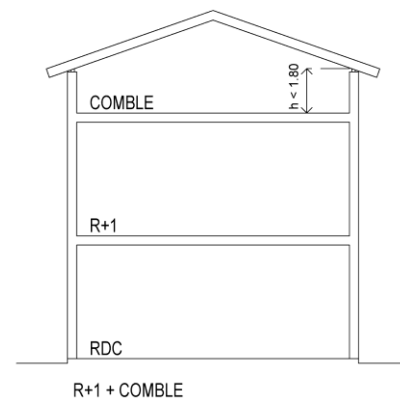
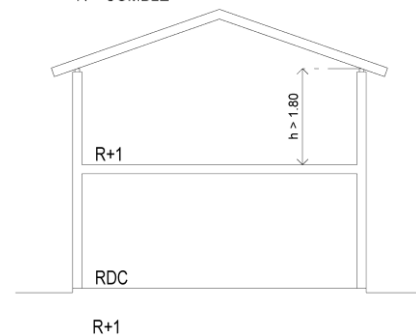
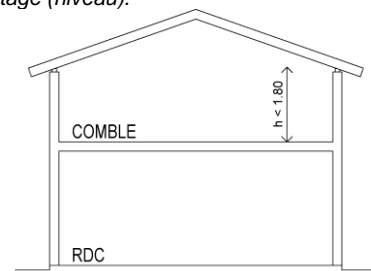
point considéré et sa projection verticale sur le sol naturel avant tout remaniement, ouvrages techniques et cheminées exclus.

Pour les combles :

Le comble n'est pas considéré comme un étage (niveau).

✓ Un comble est dit aménageable si la hauteur du niveau supérieur de la sablière est inférieure ou égale à 1,80m.

Si la hauteur de la sablière est strictement supérieure à 1,80m, la surface couverte n'est plus considérée comme un comble, mais comme un étage (niveau).



⁵ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes:

-
- *Les locaux affectés aux services publics.*
 - *Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...)*
 - *Les crèches et haltes garderies.*
 - *Les établissements scolaires.*
 - *Les établissements de santé et de soins.*
 - *Les établissements d'action sociale;*
 - *Les établissements culturels et les salles de spectacles.*
 - *Les établissements sportifs à caractère non commercial;*
 - *Les lieux de culte;*
 - *Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains;*
 - *Les parcs, jardins, espaces verts publics.*

CHAPITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nca

La zone Nca couvre les secteurs d'exploitation de carrières.

ARTICLE Nca 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations nouvelles, ainsi que les travaux divers de quelque nature qui ne soient pas directement liés à l'exploitation d'une carrière.

ARTICLE Nca 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet

ARTICLE Nca 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Nca 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation à usage de locaux d'habitation doit être raccordé à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

Electricité - Téléphone :

Néant.

ARTICLE Nca 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE Nca6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions, installations et travaux doit respecter le milieu naturel et permettre leur insertion harmonieuse dans le site.

En dehors des panneaux d'agglomération, les implantations des constructions, en tout point avant toits-exclus, devront respecter les reculs suivants :

Voie	Recul minimal des constructions par rapport à l'axe	Recul des clôtures par rapport à l'accotement
A63	100 m	5 mètres + L
RD126,	15 mètres	5 mètres + L

L étant la largeur des dépendances de la route (fossés, talus...) définis au moment de la déclaration de clôture.

Autres voies ouvertes à la circulation publique :

Toute construction, en tout point avant toits-exclus, doit être implantée en retrait de l'alignement¹ existant ou à créer à une distance minimale de :

- 5m : par rapport aux autres voies et emprises publiques.

ARTICLE Nca7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES²

Toute construction, en tout point avant toits-exclus, doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

Ce recul peut être réduit de 0 à 4 mètres dans les cas suivants :

- pour poursuivre des alignements de façades individuelles ;
- dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.

ARTICLE Nca 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Nca 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Nca 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Nca 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction à insérer dans du bâti existant nécessite d'une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit.

ARTICLE Nca 12 - STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage de bureaux, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette de construction ;

ARTICLE Nca 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

**ARTICLE Nca 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES
SOLS**

Sans objet.

¹ *L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé. On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées au plan de zonage.*

² *Une limite séparative s'entend de toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.*

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nr

La zone Nr couvre les secteurs où l'existence de risques liés à l'érosion marine justifie que soient limitées les possibilités d'évolution des constructions existantes.

ARTICLE Nr 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et installations nouvelles ainsi que les travaux divers de quelque nature que ce soit non visés à l'article Nr2

ARTICLE Nr 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les commerces, les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif¹ sont admis sous réserve d'un schéma d'aménagement permettant à la fois:
 - de réduire les nuisances ou dégradations sur l'environnement immédiat liées à la présence d'équipements ou de constructions existants à la date d'approbation du PLU,
 - d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime,
 - de concilier les objectifs de préservation de l'environnement, d'organisation de la fréquentation touristique et de la sécurité publique.
- Dans l'attente de l'approbation de ce schéma, les travaux d'adaptation sur le bâti existant, à la date d'approbation de la présente révision de POS en PLU, sont admis s'ils sont destinés à réduire la vulnérabilité des biens et à améliorer la sécurité des personnes vis-à-vis des problèmes constatés d'érosion marine et du recul du trait de côte. Une modification des bâtiments existants est tolérée dans les limites des articles Nr 9 et Nr 10.

ARTICLE Nr 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Nr 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation à usage de locaux permanent doit être raccordé à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation générant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement existant.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

Electricité - Téléphone :

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Nr 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE Nr 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions, installations et travaux doit respecter le milieu naturel et permettre leur insertion harmonieuse dans le site.

Toute construction, en tout point avant toits-exclus, doit être implantée en retrait de l'alignement² existant ou à créer à une distance minimale de 5 m :

ARTICLE Nr7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES³

Toute construction, en tout point avant toits-exclus, doit être implantée à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE Nr 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Nr 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol⁴ d'une construction existante ne peut être augmentée, excepté pour des travaux limités visant à la mettre aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de la sécurité, de l'hygiène (installations sanitaires) publiques, et pour les installations nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate de l'eau dans la limite de 10%.

ARTICLE Nr 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol⁵ d'une construction existante ne peut être augmentée, excepté pour des travaux limités visant à la mettre aux normes dans les domaines de l'accessibilité, de la sécurité, de l'hygiène (installations sanitaires) publiques, et pour les installations nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate de l'eau dans la limite de 10%.

ARTICLE Nr 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction à insérer dans du bâti existant nécessite d'une justification des dispositions prises pour assurer son insertion dans le caractère du lieu dans lequel il s'inscrit.

ARTICLE Nr 12 - STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE Nr 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

ARTICLE Nr 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

¹ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes:

- Les locaux affectés aux services publics.
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...)
- Les crèches et haltes garderies.
- Les établissements scolaires.
- Les établissements de santé et de soins.
- Les établissements d'action sociale;
- Les établissements culturels et les salles de spectacles.
- Les établissements sportifs à caractère non commercial;
- Les lieux de culte;
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains;
- Les parcs, jardins, espaces verts publics.

² L'alignement s'entend de la limite entre le domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime) et le domaine privé. On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions d'élargissement de voies portées au plan de zonage.

³ Une limite séparative s'entend de toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

⁴ L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50
- surface de terrasse non couverte lorsque qu'elle ne dépasse pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel.
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure (non couverte).

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

⁵ L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- débord de toiture (avant toit), lorsque la saillie ne dépasse pas 1m50
- surface de terrasse non couverte lorsque qu'elle ne dépasse pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel.
- surface de terrasse couvrant un parc de stationnement en sous-sol, à condition que la saillie ne dépasse pas une hauteur de 0m60 par rapport au terrain naturel.
- surface utilisée pour l'aménagement d'une piscine extérieure (non couverte).

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent article.

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ns

Zone à caractère principal d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ns 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations ou travaux de toute nature qui n'ont pas un caractère d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ns 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisée par la trame graphique sur le plan de zonage:

Sont admises les constructions qui ne sont pas interdites, sous réserve de justification d'un défrichage sur un rayon minimal de 12 mètres autour du (des) bâtiment(s) concerné(s) (condition non nécessaire pour l'implantation des piscines non couvertes).

ARTICLE Ns 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les terrains destinés aux constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits sur la RD652 en dehors des panneaux d'agglomération.

ARTICLE Ns 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction générant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau d'assainissement existant ou être conçue avec un dispositif d'assainissement individuel susceptible d'être raccordé au réseau projeté dès qu'il aura été réalisé.

L'évacuation des eaux pluviales issues des sols imperméabilisés, dans l'émissaire, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet.

Electricité - Téléphone :

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Ns 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Ns 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En dehors des panneaux d'agglomération, les implantations des constructions, en tout point avant toits-exclus, devront respecter les reculs suivants :

Voie	Recul minimal des constructions par rapport à l'axe	Recul des clôtures par rapport à l'accotement
RD 652	50 mètres	5 mètres + L

L étant la largeur des dépendances de la route (fossés, talus...) définis au moment de la déclaration de clôture.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 35 mètres :

- pour poursuivre l'alignement donné par au moins 3 façades consécutives existantes (ou sa ligne directrice); ;
- dans le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.

ARTICLE Ns 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES²

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance égale au moins à la moitié de sa hauteur, cela en tout point de la construction avant toits exclus, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.
- soit sur limite séparative.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 3 mètres :

- pour poursuivre des alignements de bâtiments existants.
- pour les équipements nécessaires à la distribution des réseaux.

Pour les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé, matérialisée par la trame graphique spécifique sur le plan de zonage:

- Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum du front boisé.

ARTICLE Ns 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE Ns 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Ns 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Ns 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Tout projet de construction nouvelle nécessite que les projets justifient les dispositions prises pour assurer leur insertion dans le caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent.

ARTICLE Ns 12 - STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE Ns 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

La création d'aires de stationnement doit être accompagnée d'un aménagement paysager.

Pour les unités foncières situées au niveau de la zone de contact avec l'espace boisé matérialisée par la trame graphique sur le plan de zonage:

Toute opération d'aménagement devra maintenir un espace empierré ou à sable blanc de 6 mètres minimum de large avec la limite séparative jouxtant un espace boisé; cet espace devra rester en permanence accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ns 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

¹ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en zone Ns recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes:

- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains;

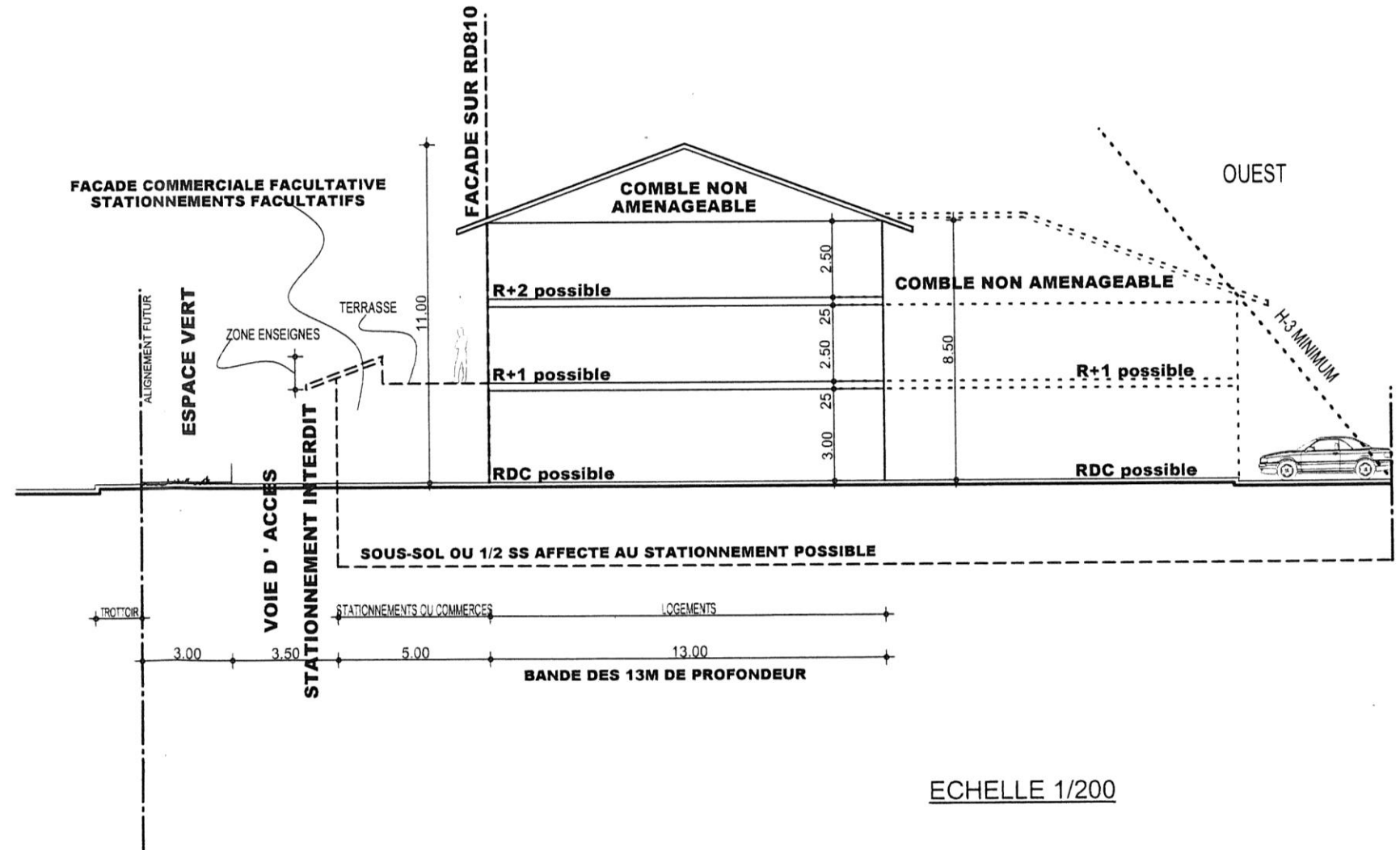
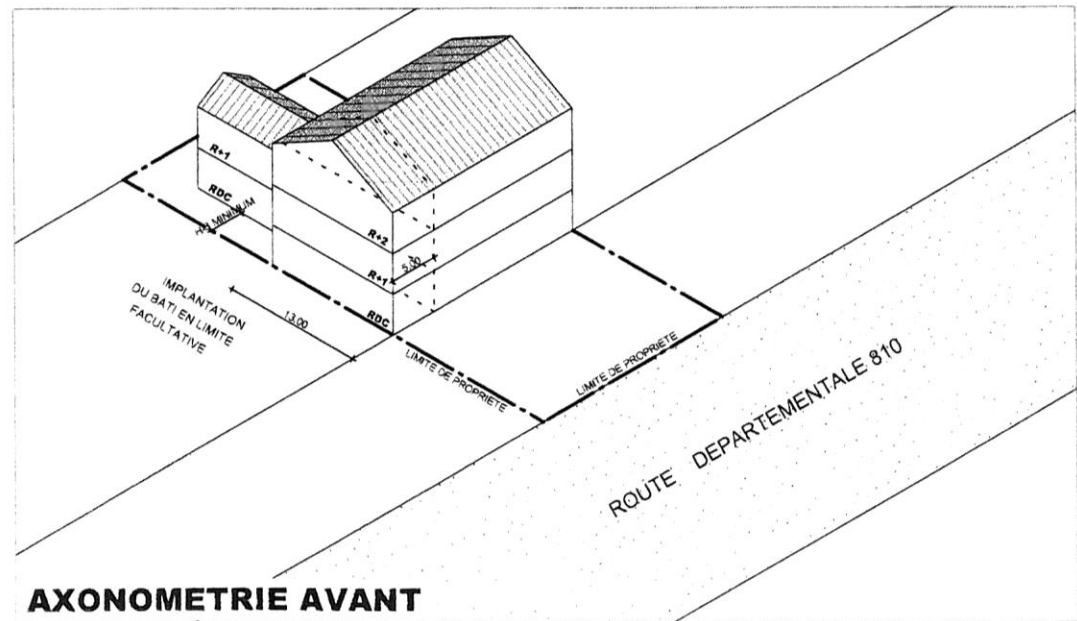
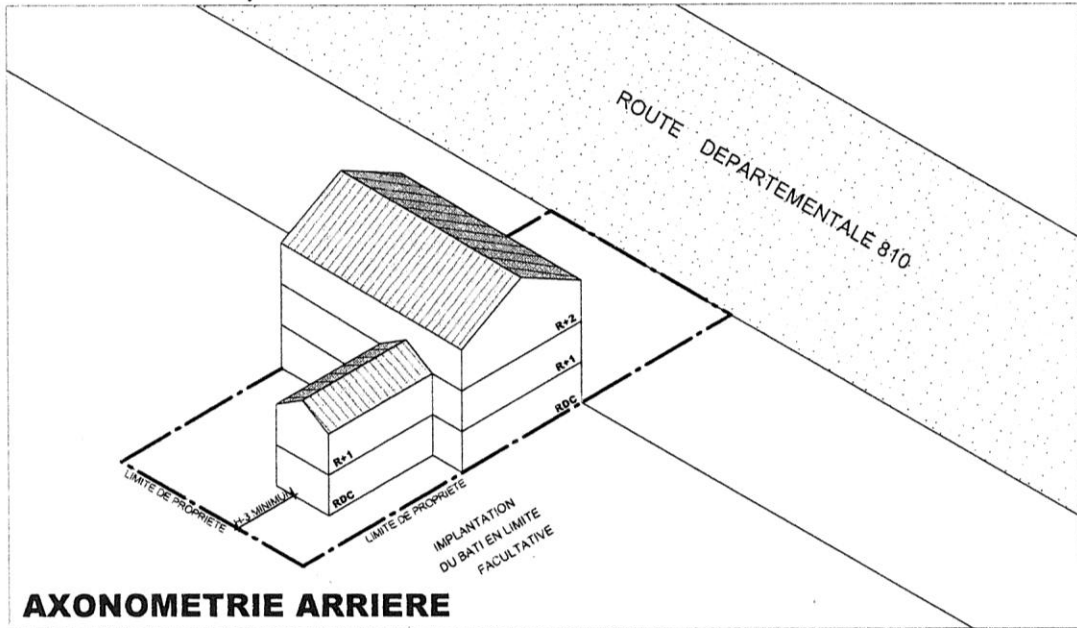
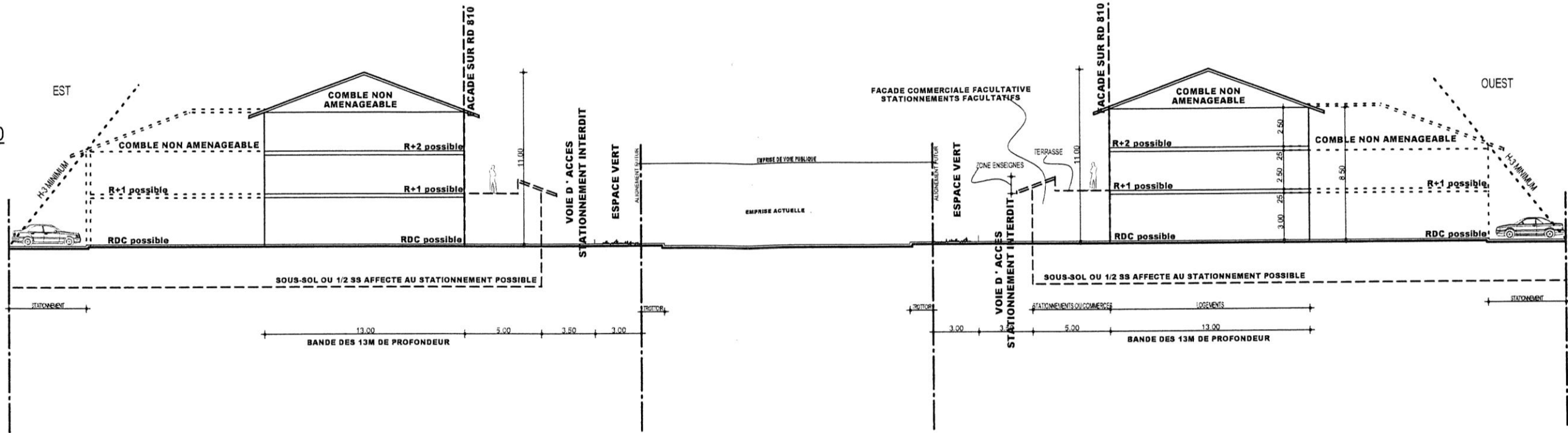
² Une limite séparative s'entend de toute limite séparant deux propriétés privées contiguës.

ANNEXES

PROFIL PAR RAPPORT A LA RD810 SECTEUR Uha1

ANNEXE A

ECHELLE 1/300

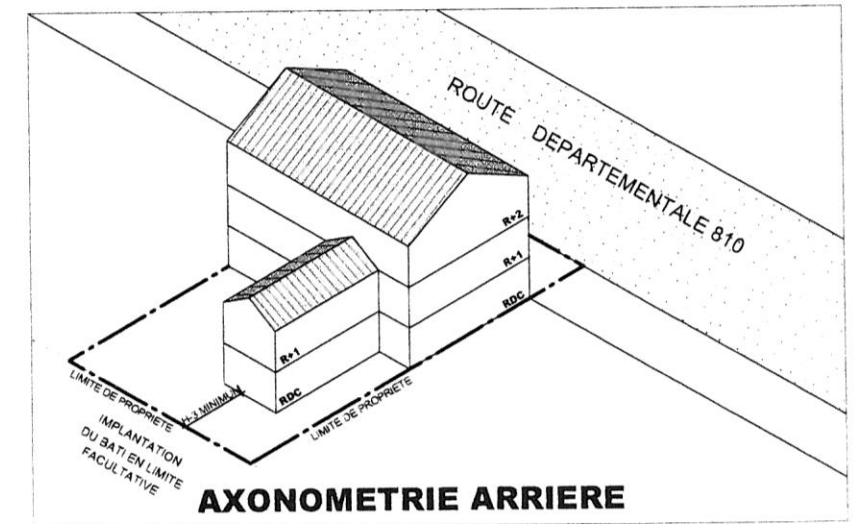
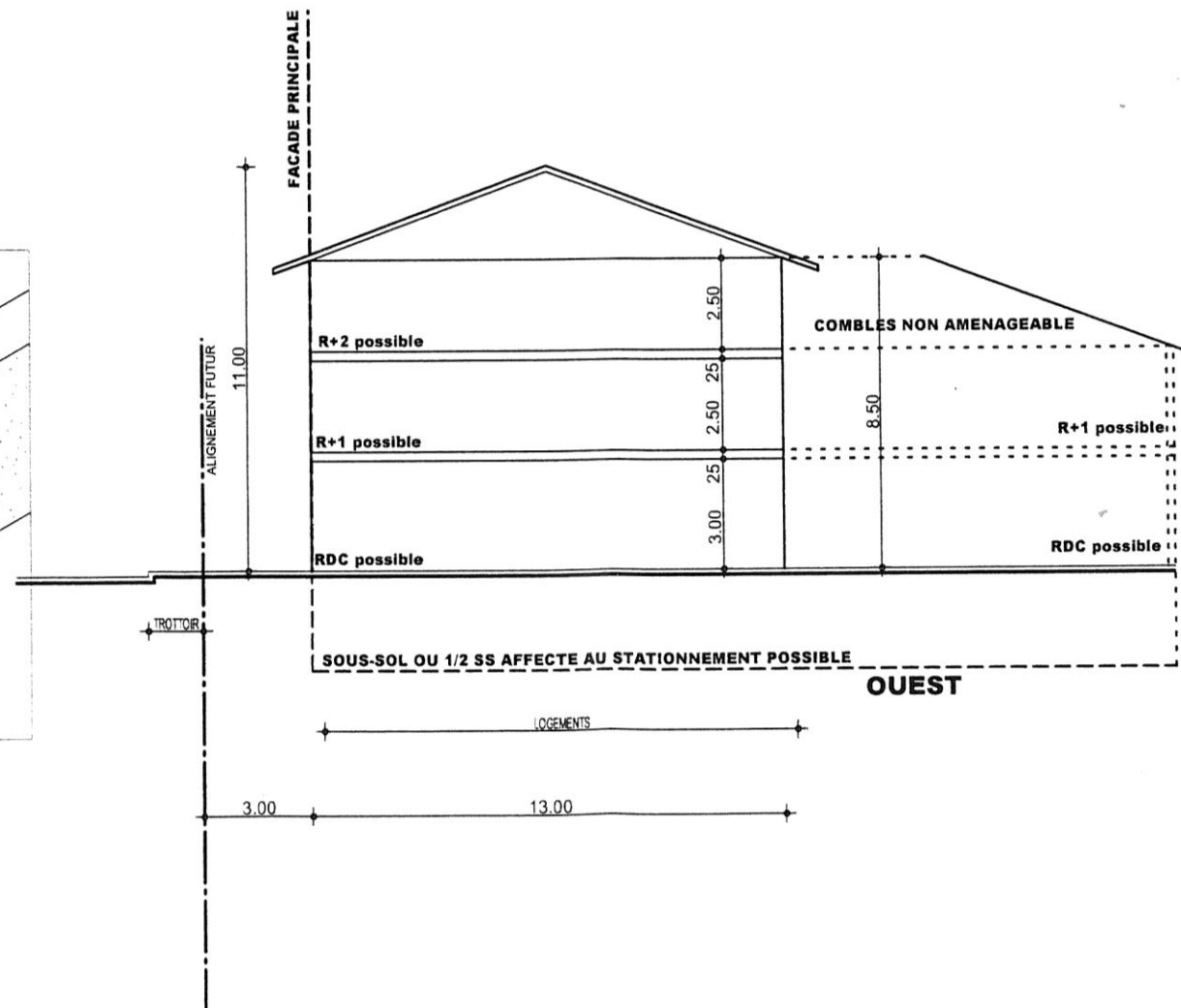
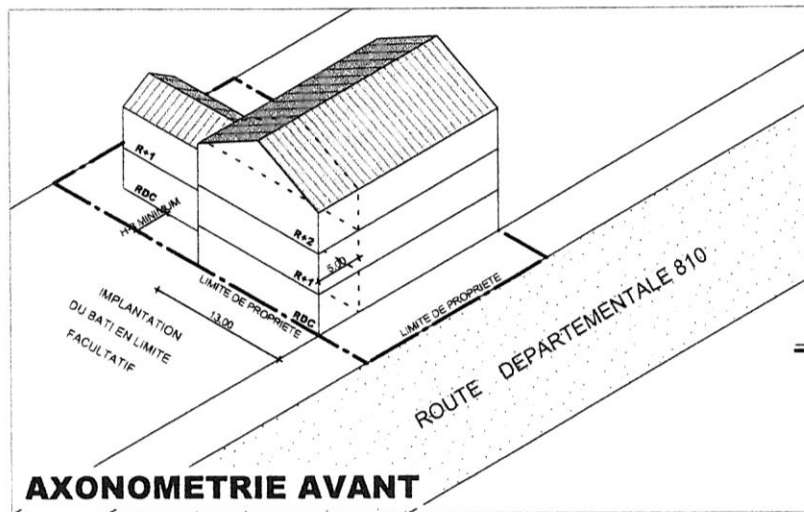
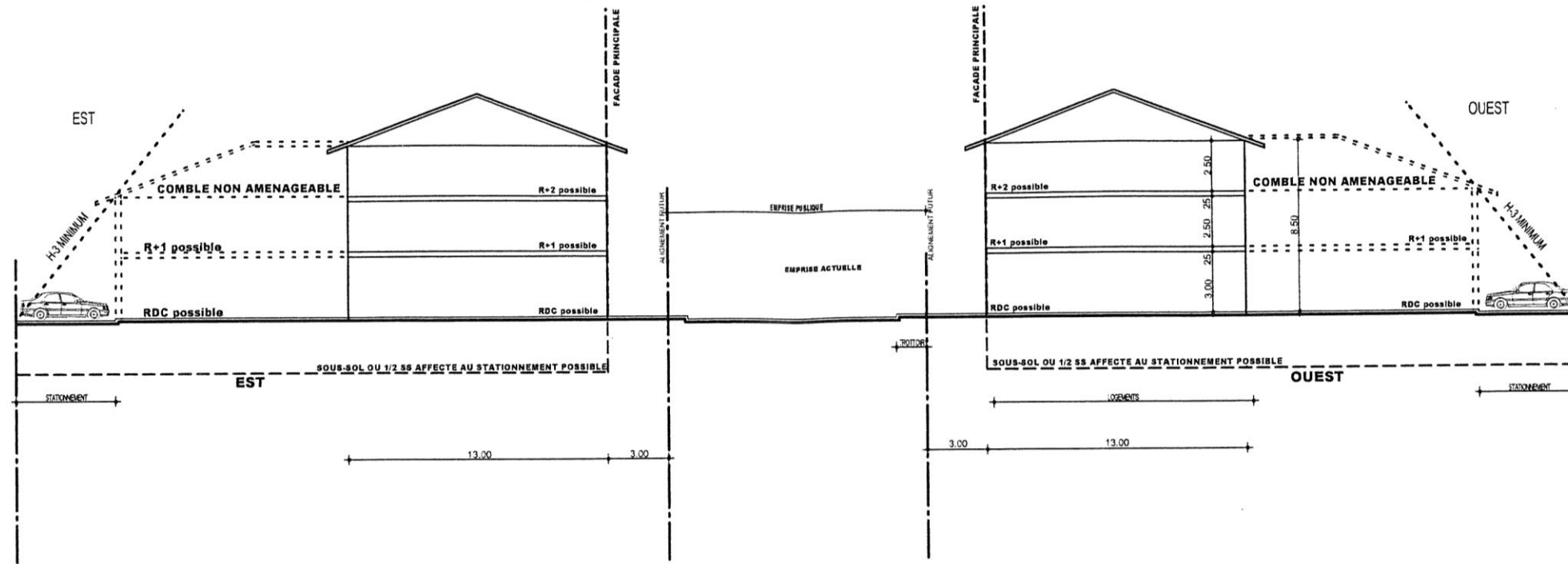


ECHELLE 1/200

PROFIL PAR RAPPORT A LA RD 810 SECTEUR Uha2

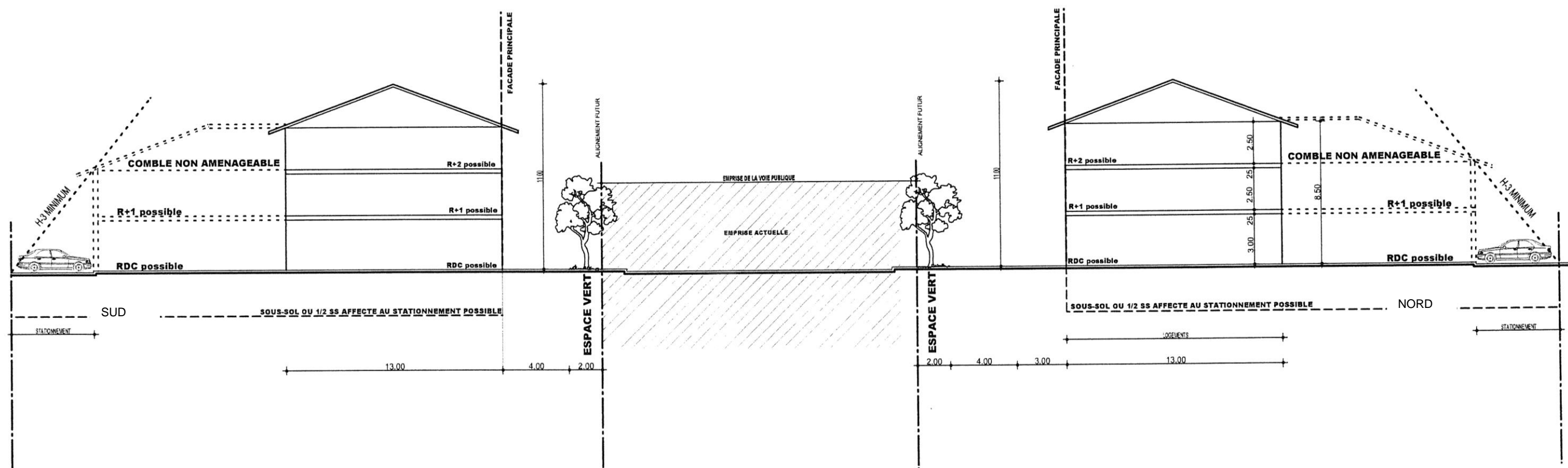
ANNEXE B

ECHELLE 1/300



ECHELLE 1/200

PROFIL PAR RAPPORT AU RD 126 SECTEUR Uha1 et Uha2



ECHELLE 1/250