

Communauté de Communes Marenne Adour Côte Sud

**Département des Landes
Commune de Labenne**

PLAN LOCAL D'URBANISME

4.B

REGLEMENT ECRIT



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

Vu pour être annexé à la délibération n°20181206D05B
du conseil communautaire en date du 06/12/2018



Le président,

Pierre FROUSTEY

Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
Tél 05 63 66 44 22

Agence de GRENADE

1289 Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
Tél 05 61 82 60 76

contact@urbactis.eu
www.urbactis.eu

Dossier n°130497

SOMMAIRE

ZONE UHA	4
ZONE UHB	8
ZONE UHC	13
ZONE US	19
ZONE UTK	23
ZONE UTP	27
ZONE UTL	31
ZONE UE	34
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (ZONES AU)	39
ZONE AUHA	40
ZONE AUHB	45
ZONE AUHC	51
ZONE AUE	57
ZONE AUHF	61
ZONE AUEF	63
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (ZONES N)	65
ZONE N	66
ZONE NN	71
ZONE NTL	75
ZONE NCA	79
ZONE NR	82
ZONE NS	85
LEXIQUE	88

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)

ZONE UHA

Zone de centre urbain à caractère principal d'habitation et activités complémentaires à l'habitat. Elle est découpée en **trois secteurs, Uha1, Uha2 et Uha3** dans lesquels diffèrent les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et/ou les règles en matière de hauteur des constructions.

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.151-19 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

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 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.

Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Pour les opérations de moins de 8 lots, les aires de présentation des conteneurs seront implantées en accord avec le service compétent et devront être prévues à l'entrée de l'opération, et dans tous les cas elles devront être dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

Pour les opérations de plus de 8 lots, les aires de présentation des conteneurs seront implantées en accord avec le service compétent et devront être prévues à l'entrée de l'opération, et dans tous les cas elles devront être dissimulées ou semi-dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

ARTICLE Uha 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

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 annexe 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'annexe, 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 SEPARATIVES**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).

En **secteur Uha1**, une avancée en rez-de-chaussée pourra être implantée, entre la façade sur RD810 et l'alignement, 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, 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 annexes

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 sol maximale de 50%.

ARTICLE Uha 10 - HAUTEUR 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 sous réserve de production d'une étude de sol sur la bonne prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique).

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.

Dans la totalité du **secteur Uha3**, la hauteur maximale des constructions est portée à R+3

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. Les tuiles noires sont interdites sur toutes les toitures des maisons individuelles.

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 stationnement 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 surface de plancher, 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 de plancher ;
- 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 surface de plancher.
- Une surface de stationnement pour les personnes à mobilité réduite équivalente à 5% de la surface de stationnement exigée pour toutes les opérations d'ensemble de plus de 5 logements,
- Une surface de stationnement 2 roues, équivalente à 10% de la surface totale de stationnement
- Dans les opérations d'ensemble, il est imposé un minimum d'une place de stationnement visiteurs à partir d'un minimum de 5 logements et à raison d'une place pour 5 logements.

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 réaliser les places de stationnement dans un espace voisin à proximité,

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

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

ARTICLE Uha.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE Uha.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Dans le cadre des opérations d'ensemble, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

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 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 6 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.

En zone Uhb2, les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du département.

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

Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Pour les opérations de moins de 8 lots, les aires de présentation des conteneurs seront implantées en accord avec le service compétent et devront être prévues à l'entrée de l'opération, et dans tous les cas elles devront être dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

Pour les opérations de plus de 8 lots, les aires de présentation des conteneurs seront implantées en accord avec le service compétent et devront être prévues à l'entrée de l'opération, et dans tous les cas elles devront être dissimulées ou semi-dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

ARTICLE Uhb 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

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

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement 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.

En zone Uhb2, toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement à une distance de 50 m minimum, sauf dérogation du département.

Des implantations autres sont possibles:

- pour poursuivre l'alignement donné par au moins 3 façades consécutives existantes (ou sa ligne directrice), sur parcelles contigües;
- dans le cas d'opérations d'aménagement, 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 séparative, 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 6 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 sol maximale de 30%.

ARTICLE Uhb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions auront une hauteur maximale de rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables (le volume pourra être éventuellement augmenté d'un sous-sol ou d'1/2 sous-sol destiné aux emplacements de stationnement sous réserve de production d'une étude de sol sur la bonne prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique).

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 sous réserve de production d'une étude de sol sur la bonne prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique).

Les dispositions prévues dans le cadre des Opérations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent, se substituent à celles précitées.

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 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.

Les tuiles noires sont interdites sur toutes les toitures des maisons individuelles.

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 stationnement 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 surface de plancher, 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 de plancher ;
- 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 surface de plancher construits.
- Une surface de stationnement pour les personnes à mobilité réduite équivalente à 5% de la surface de stationnement¹,
- Une surface de stationnement 2 roues, équivalente à 10% de la surface totale de stationnement
- Dans les opérations d'ensemble, il est imposé un minimum d'une place de stationnement visiteurs à partir d'un minimum de 5 logements et à raison d'une place pour 5 logements.

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 réaliser les places de stationnement dans un espace voisin à proximité,

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.

¹ Exigée pour toutes les opérations d'ensemble de plus de cinq logements.

Le plan de zonage représente les espaces identifiés au sens de l'article L.123-1-5-III-2 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. Chaque parcelle privative destinée à de l'habitat doit comprendre un minimum de 20% traité en espace vert par lot.

ARTICLE Uhb 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

ARTICLE Uhb.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE Uhb.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Dans le cadre des opérations d'ensemble, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE UHC

Zone de moyenne à faible densité à caractère principal d'habitat. Elle comprend un **secteur Uhc1** pour préserver l'intérêt paysager de deux zones particulières, un **secteur Uhc2** destiné exclusivement à l'accueil d'occupations ou d'utilisations du sol nécessaire au bon fonctionnement de services liés à la fréquentation touristique... La zone comprend également un **secteur Uhca** traité en assainissement autonome.

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 collectif.
- 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 sauf en secteur Uhc2 ;
- 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 sauf en secteur Uhc2 ;
- Les parcs résidentiels de loisirs au sens du code de l'urbanisme sauf en secteur Uhc2.

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.

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 sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées, hormis pour l'article 6.

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 de plancher totale résultante soit conforme aux dispositions des articles Uhc9, Uhc10
- A l'intérieur du périmètre faisant l'objet d'un plan masse, les projets doivent être conçus dans les limites des documents graphiques.
- En dehors, du plan de masse, les logements annexes sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 25m².

En **secteur Uhc2**, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol nécessaires au bon fonctionnement de services liés à la fréquentation touristique :

- sont autorisés, les terrains aménagés de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

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 6 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 :

Excepté dans le secteur Uhca, 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.

Dans le secteur Uhca, toutes les constructions autorisées devront comprendre un dispositif d'assainissement autonome conforme aux réglementations en vigueur.

Electricité - Téléphone :

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Pour les opérations de moins de 8 lots, les aires de présentation des conteneurs seront implantées en accord avec le service compétent et devront être prévues à l'entrée de l'opération, et dans tous les cas elles devront être dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

Pour les opérations de plus de 8 lots, les aires de présentation des conteneurs seront implantées en accord avec le service compétent et devront être prévues à l'entrée de l'opération, et dans tous les cas elles devront être dissimulées ou semi-dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

ARTICLE Uhc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

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'alignement existant ou à créer à une distance minimale

- 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:

- pour poursuivre l'alignement donné par au moins 3 façades consécutives existantes (ou sa ligne directrice) sur les parcelles contigües;
- dans le cas d'opérations d'aménagement, 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.

Dans le secteur Uhc1, hors plan de masse, toutes les constructions principales doivent être implantées dans une bande comprise entre 5m et 25m de l'alignement. Les dispositions précitées ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions existantes sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements.

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 séparative, 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 6 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 massif boisé dans l'espace identifié comme en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique..

Dans le **secteur Uhc1**, hors plan de masse, toutes les constructions principales doivent être implantées selon les dispositions suivantes :

- Soit sur une limite séparative
- Soit en retrait avec un minimum de 5m.

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

Sans objet.

ARTICLE Uhc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments auront une emprise au sol 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 hauteur maximale de rez de chaussée + combles (le volume pourra être éventuellement augmenté d'un sous-sol ou d'1/2 sous-sol destiné aux emplacements de stationnement sous réserve de production d'une étude de sol sur la bonne prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique).

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. Les tuiles noires sont interdites sur toutes les toitures des maisons individuelles.

ARTICLE Uhc12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement 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 surface de plancher, 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 de plancher ;
- 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 surface de plancher construits.
- Une surface de stationnement pour les personnes à mobilité réduite équivalente à 5% de la surface de stationnement²
- Une surface de stationnement 2 roues, équivalente à 10% de la surface totale de stationnement
- Dans les opérations d'ensemble, il est imposé un minimum d'une place de stationnement visiteurs à partir d'un minimum de 5 logements et à raison d'une place pour 5 logements.

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 réaliser les places de stationnement dans un espace voisin à proximité.

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.151-19 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. Chaque parcelle privative destinée à de l'habitat doit comprendre un minimum de 20% traité en espace vert. Dans le secteur Uhc1, chaque parcelle privative destinée à de l'habitat doit comprendre un minimum de 50% traité en espace vert.

² Exigée pour toutes les opérations d'ensemble de plus de cinq logements.

ARTICLE Uhc 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014.

ARTICLE Uhc.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE Uhc.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Dans le cadre des opérations d'ensemble, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE US

Zone à caractère principal d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle comprend un **secteur Usa** lié exclusivement à l'exploitation de l'autoroute.

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.
- Dans le **secteur Usa**, les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne sont pas liés à l'exploitation de l'autoroute.

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 secteur Usa sont admis les commerces et services, stations-services, restaurations et logements de fonction ainsi que toute autre construction, dépôts et installations, y compris classés, sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement, l'exploitation et l'entretien du domaine public autoroutier.

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 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 6 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

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

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 constructions par rapport à l'axe	Recul des clôtures par rapport à
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'alignement 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 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 séparative, 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 massif boisé dans l'espace identifié comme en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique.

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.

Les tuiles noires sont interdites sur toutes les toitures des maisons individuelles.

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 stationnement 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 de plancher ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, deux places minimum de stationnements à partir de 50m² de surface de plancher 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.151-9 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

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

ZONE UTK

Zone à caractère touristique dédiée aux campings et caravanage sur des terrains d'accueil. Elle comprend un **secteur Utk** lié à un ensemble d'activité de loisirs et d'animations.

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 surface de plancher.
- Dans le secteur Utk, toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles liées des activités de sports, loisirs et animation.

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.

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.

Électricité - Téléphone :

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Utk 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

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.

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

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 SEPARATIVES

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'aléa d'incendie 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 6 mètres minimum.

Des implantations autres sont possibles :

- 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 hauteur totale des constructions destinées aux bureaux d'accueil et de services est limitée à R+1 (le volume pourra être éventuellement augmenté d'un sous-sol ou d'1/2 sous-sol destiné aux emplacements de stationnement sous réserve de production d'une étude de sol sur la bonne prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique).

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.

Dans le secteur Utk, la hauteur des constructions n'est pas limitée, néanmoins un seul niveau habitable est autorisé par construction.

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

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

Les tuiles noires sont interdites sur toutes les toitures des maisons individuelles.

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 mètre. 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 stationnement 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 surface de plancher construite.
- 5% des parcs de stationnement collectifs/visiteurs devront être destinés aux personnes à mobilité réduite³,
- 10% des parcs de stationnement collectifs/visiteurs devront être réservés aux deux roues

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 réaliser les places de stationnement dans un espace voisin à proximité.

³ Exigé pour toutes les opérations d'ensemble de plus de cinq logements.

ARTICLE Utk 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.

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.151-9 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

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

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 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 -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 Utp 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.

Électricité - Téléphone :

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

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 massif boisé dans l'espace identifié comme en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique.

ARTICLE Utp 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

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 25m par rapport à l'axe de la RD 126

ARTICLE Utp7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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 conçues de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les tuiles noires sont interdites sur toutes les toitures.

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

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 stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis ci-dessous :

- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de loisirs ouvertes au public, une place de stationnement pour 5 visiteurs ;
- 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 surface de plancher construits.
- Une surface de stationnement pour les personnes à mobilité réduite équivalente à 5% de la surface de stationnement⁴.
- Une surface de stationnement 2 roues, équivalente à 10% de la surface totale de stationnement
- Dans les opérations d'ensemble, il est imposé un minimum d'une place de stationnement visiteurs à partir d'un minimum de 5 logements et à raison d'une place pour 5 logements.

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 réaliser les places de stationnement dans un espace voisin à proximité.

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 titre des dispositions prévues par le 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:

⁴ Exigée pour toutes les opérations d'ensemble de plus de cinq logements.

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

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

ZONE UTL

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

ARTICLE Utl 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 Utl2.

ARTICLE Utl 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 de la présente révision 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 sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

ARTICLE Utl 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 Utl 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.

Électricités - Téléphone :

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Utl 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

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

Toute construction doit être implantée en retrait de l'alignement 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 Utl 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 Utl 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE Utl 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Utl 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucune surélévation des constructions existantes n'est autorisée, à l'exception de ceux rendus nécessaires pour améliorer leur accès, leur desserte, leur sécurité ou leur fonctionnalité.

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

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

ARTICLE Utl 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 :

- pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, 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 de plancher ;
- 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 surface de plancher construits.
- Une surface de stationnement pour les personnes à mobilité réduite équivalente à 5% de la surface de stationnement⁵
- Une surface de stationnement 2 roues, équivalente à 10% de la surface totale de stationnement
- Dans les opérations d'ensemble, il est imposé un minimum d'une place de stationnement visiteurs à partir d'un minimum de 5 logements et à raison d'une place pour 5 logements.

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 réaliser les aires de stationnement sur des espaces situés dans la périphérie immédiate.

ARTICLE Utl 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 Utl 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

⁵ Exigée pour toutes les opérations d'ensemble de plus de cinq logements.

ZONE UE

Zone à caractère principal d'activités économiques

Elle comprend :

- un **secteur Uea** réservé au lagunage et aux traitements des eaux usées industrielles.
- un **secteur Ueb**, 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, de services, commerciale ou industrielle.
- Les habitations autres que celles visées à l'article Ue2.
- L'hébergement hôtelier.
- Les exploitations agricoles et forestières.

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

En secteur Ueb : 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 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 d'aménagement et de programmation.

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 surface de plancher.

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 6 mètres autour du (des) bâtiment(s) concerné(s).

Les piscines lorsqu'elles sont liées à des habitations existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU

Les extensions dans la limite de 25m² de l'emprise au sol initiale des habitations existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU.

La fermeture des terrasses couvertes des habitations existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU, sous réserve de ne pas excéder 25m² de surface de plancher.

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 et de programmation.

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

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

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
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.111-8 du code de l'urbanisme, le recul minimal des constructions par rapport à l'alignement de la RD810 pourra être réduit à:-

- 35 mètres pour les constructions ;
- 45 mètres pour le stockage de matériaux,

Autres voies ouvertes à la circulation publique :

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 :

- 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) sur des parcelles contigües ;
- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;
- dans le cas d'opérations d'aménagement, 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.

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 5 mètres :

- pour les piscines non couvertes

En secteur Ueb:

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
- À l'alignement ou à 5m par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation publique

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

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

Des implantations autres sont possibles entre 0 et 5 mètres :

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 6 mètres minimum.

- 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.
- pour les piscines non couvertes

En secteur Ueb:

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 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 massif boisé dans l'espace identifié comme en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique.

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 hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en **secteur Ueb**

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol 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 conçues 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.111-8 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.111-8 du code de l'urbanisme, les prescriptions paysagères indiquées devront en plus être respectées.

ARTICLE Ue 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (ZONES AU)

ZONE AUHA

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.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les dispositions prévues dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

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'utilisateur 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 est autorisée à condition qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation d'ensemble de la zone ou ne la rendent pas plus onéreuse.

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 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 d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AUha 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Les réseaux devront être compatibles avec les indications de desserte figurant sur les orientations d'aménagement et de programmation.

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 et à la prise en compte des principes fixés dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

Electricité - Téléphone :

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Pour les opérations de moins de 8 lots, les aires de présentation des conteneurs seront implantées en accord avec le service compétent et devront être prévues à l'entrée de l'opération, et dans tous les cas elles devront être dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

Pour les opérations de plus de 8 lots, les aires de présentation des conteneurs seront implantées en accord avec le service compétent et devront être prévues à l'entrée de l'opération, et dans tous les cas elles devront être dissimulées ou semi-dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

ARTICLE AUha 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

ARTICLE AUha 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'alignement existant ou à créer. Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit être compatible avec les dispositions mentionnées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

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) sur parcelles contigües
- dans le cas d'opérations d'aménagement, 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. Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit être compatible avec les dispositions mentionnées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

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 sol maximale de 30%

ARTICLE AUha 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions devra être conforme aux dispositions fixées dans les Opérations d'Aménagement et de Programmation (le volume pourra être éventuellement augmenté d'un sous-sol ou d'1/2 sous-sol destiné aux emplacements de stationnement sous réserve de production d'une étude de sol sur la bonne prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique).

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 concourt, sur deux propriétés contiguës 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. Dans tous les cas, la hauteur maximale des constructions doit être compatible avec les dispositions fixées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

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.

Les tuiles noires sont interdites sur toutes les toitures des maisons individuelles.

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 stationnement 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 surface de plancher, 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 de plancher ;
- 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 surface de plancher construits.
- Une surface de stationnement pour les personnes à mobilité réduite équivalente à 5% de la surface de stationnement⁶
- Une surface de stationnement 2 roues, équivalente à 10% de la surface totale de stationnement
- Dans les opérations d'ensemble, il est imposé un minimum d'une place de stationnement visiteurs à partir d'un minimum de 5 logements et à raison d'une place pour 5 logements.

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 réaliser les places de stationnement dans un espace voisin à proximité.

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.151-19 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

⁶ Exigée pour toutes les opérations d'ensemble de plus de cinq logements.

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. Les principes de préservation du couvert végétal fixés dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation doivent être pris en compte. Chaque parcelle privative destinée à de l'habitat doit comprendre un minimum de 20% traité en espace vert.

ARTICLE AUha 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

ARTICLE AUha.15 -LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE AUha.16 -LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Dans le cadre des opérations d'ensemble, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE AUHB

Zone à vocation urbaine à caractère principal d'habitation et activités complémentaires à l'habitat équipée ou non, réservée pour une urbanisation avec des constructions et aménagements répondant à des exigences environnementales spécifiques.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les dispositions prévues dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

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'utilisateur 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 est autorisée à condition qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation d'ensemble de la zone ou ne la rendent pas plus onéreuse.

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 sont appréciées au regard de chacune des parcelles créées.

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 d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AUhb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Les réseaux devront être compatibles avec les indications de desserte figurant sur les orientations d'aménagement et de programmation.

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 et à la prise en compte des principes fixés dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

Électricité - Téléphone :

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Pour les opérations de moins de 8 lots, les aires de présentation des conteneurs seront implantées en accord avec le service compétent et devront être prévues à l'entrée de l'opération, et dans tous les cas elles devront être dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

Pour les opérations de plus de 8 lots, les aires de présentation des conteneurs seront implantées en accord avec le service compétent et devront être prévues à l'entrée de l'opération, et dans tous les cas elles devront être dissimulées ou semi-dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

ARTICLE AUhb 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

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'alignement existant ou à créer. Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit être compatible avec les dispositions mentionnées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

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

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) sur parcelles contigües
- dans le cas d'opérations d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble.
- pour les piscines non couvertes

ARTICLE AUhb 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. Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit être compatible avec les dispositions mentionnées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

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

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 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 sol maximale de 30%,

ARTICLE AUhb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions devra être conforme aux dispositions fixées dans les Opérations d'Aménagement et de Programmation (le volume pouvant être

éventuellement augmenté d'un sous-sol destiné aux emplacements de stationnement sous réserve de production d'une étude de sol sur la bonne prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique).

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. Dans tous les cas, la hauteur maximale des constructions doit être compatible avec les dispositions fixées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

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.

Les tuiles noires sont interdites sur toutes les toitures des maisons individuelles.

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 stationnement 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 surface de plancher, 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 de plancher ;
- 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 surface de plancher construits.
- Une surface de stationnement pour les personnes à mobilité réduite équivalente à 5% de la surface de stationnement⁷
- Une surface de stationnement 2 roues, équivalente à 10% de la surface totale de stationnement
- Dans les opérations d'ensemble, il est imposé un minimum d'une place de

⁷ Exigée pour toutes les opérations d'ensemble de plus de cinq logements.

stationnement visiteurs à partir d'un minimum de 5 logements et à raison d'une place pour 5 logements.

- 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 réaliser les places de stationnement dans un espace voisin à proximité.

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.151-19 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. Les principes de préservation du couvert végétal fixés dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation doivent être pris en compte. Chaque parcelle privative destinée à de l'habitat doit comprendre un minimum de 20% traité en espace vert.

ARTICLE AUhb 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

ARTICLE AUhb.15 -LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour l'aménagement des espaces collectifs, les aires de stationnement doivent être réalisés avec des matériaux durables (alvéoles engazonnées, béton, pierres locales, ...)
- Pour les aménagements paysagers et plantations, les espaces composés d'essences monospécifiques sont interdits. Les végétaux persistants et caducs devront être mélangés. Les clôtures doivent disposer d'un maillage pas trop serré pour faciliter le passage de la petite faune sauvage. Pour les clôtures de mitoyenneté, les bâches plastiques sont interdites, toutes les clôtures devront être doublées d'une haie végétale. Les noues ou bassins doivent faire l'objet d'un traitement paysager, avec espaces de jeux et de détente le cas échéant, et d'une sécurisation à l'égard des habitants et surtout des plus jeunes.
- Pour le choix des matériaux de constructions, il est imposé l'usage de matériaux d'isolation naturels. Les matériaux en bois doivent provenir de forêts éco-gérées.

- Pour le respect du cadre naturel, l'imperméabilisation de la parcelle bâtie doit être réduite au maximum. L'architecture de la construction doit s'adapter à la pente naturelle du site.
- Pour l'orientation du bâti, il est demandé de l'orienter Nord/Sud avec séjour et pièces à vivre vers le sud, de prévoir des protections horizontales au sud (brise-soleil, pergola, débord de toiture), les surfaces vitrées doivent représenter au minimum 1/6^e des parois, soit 17% de la surface habitable
- Pour limiter la consommation énergétique, Seuls des logements de niveau minimum BBC sont autorisés. Ils devront respectés la réglementation thermique en vigueur. Ainsi, chaque construction doit utiliser des énergies renouvelables: capteur solaire thermique pour l'eau chaude sanitaire, capteurs photovoltaïques, mini-éolienne, pompes à chaleur ...
- Pour les économies d'eau, chaque maison individuelle doit comprendre dans les jardins des cuves de récupération d'eau pluviale en sortie de gouttière (300 litres min.) Chaque construction doit utiliser des énergies renouvelables: capteur solaire thermique pour l'eau chaude sanitaire, capteurs photovoltaïques, mini-éolienne, ...
- Pour la gestion des déchets et le recyclage, il est imposé des espaces collectifs de recyclage facilement accessibles pour les habitants et le ramassage (semi-enterrés ou avec traitement paysager)

ARTICLE AUhb.16 -LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Dans le cadre des opérations d'ensemble, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE AUHC

Zone à vocation urbaine à caractère principal d'habitation, de moyenne à faible densité. Elle est 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'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 AUhc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les dispositions prévues dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

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'utilisateur 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 est autorisée à condition qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation d'ensemble de la zone ou ne la rendent pas plus onéreuse.

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 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 d'aménagement et de programmation 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 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 d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AUhc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Les réseaux devront être compatibles avec les indications de desserte figurant sur les orientations d'aménagement et de programmation.

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 et à la prise en compte des principes fixés dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

Électricité - Téléphone :

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

Collecte des déchets urbains :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène en vigueur.

Pour les opérations de moins de 8 lots, les aires de présentation des conteneurs seront implantées en accord avec le service compétent et devront être prévues à l'entrée de l'opération, et dans tous les cas elles devront être dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

Pour les opérations de plus de 8 lots, les aires de présentation des conteneurs seront implantées en accord avec le service compétent et devront être prévues à l'entrée de l'opération, et dans tous les cas elles devront être dissimulées ou semi-dissimulées sans compromettre leur accessibilité.

ARTICLE AUhc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

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 minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer. Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit être compatible avec les dispositions mentionnées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

(On distinguera l'alignement existant de l'alignement à créer qui résulte des prévisions)

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) sur parcelles contigües
- dans le cas d'opérations d'aménagement, sur proposition d'une composition d'ensemble.
- pour les piscines non couvertes

ARTICLE AUhc 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. Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit être compatible avec les dispositions mentionnées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

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 massif boisé dans l'espace identifié comme en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique.

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 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 sol maximale de 28%,

ARTICLE AUhc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions auront une hauteur maximale de rez-de-chaussée + combles (le volume pourra être éventuellement augmenté d'un sous-sol ou d'1/2 sous-sol destiné aux emplacements de stationnement sous réserve de production d'une étude de sol sur la bonne prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique).

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. Dans tous les cas, la hauteur maximale des constructions doit être compatible avec les dispositions fixées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

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.

Les tuiles noires sont interdites sur toutes les toitures des maisons individuelles.

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 stationnement 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 surface de plancher, 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 de plancher ;
- 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 surface de plancher construits.
- Une surface de stationnement pour les personnes à mobilité réduite équivalente à 5% de la surface de stationnement⁸
- Une surface de stationnement 2 roues, équivalente à 10% de la surface totale de stationnement
- Dans les opérations d'ensemble, il est imposé un minimum d'une place de stationnement visiteurs à partir d'un minimum de 5 logements et à raison d'une place pour 5 logements.

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 réaliser les places de stationnement dans un espace voisin à proximité.

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.151-19 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. Les principes de préservation du couvert végétal fixés dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation doivent être pris en compte. Chaque parcelle privative destinée à de l'habitat doit comprendre un minimum de 20% traité en espace vert.

ARTICLE AUhc 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

⁸ Exigée pour toutes les opérations d'ensemble de plus de cinq logements.

ARTICLE AUhc.15 -LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE AUhc.16 -LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Dans le cadre des opérations d'ensemble, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE AUE

Zone à caractère principal d'activités économiques industrielles et artisanales.

ARTICLE AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les habitations autres que celles visées à l'article AUe2.
- L'hébergement hôtelier.
- Les exploitations agricoles et forestières.

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

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 surface de plancher et qu'ils soient intégrés aux constructions économiques.

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).

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les dispositions prévues dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

La zone tampon figurant sur les orientations d'aménagement et de programmation 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 AUe 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 et de programmation.

ARTICLE AUe 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 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.

Électricité - Téléphone :

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE AUe 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

ARTICLE AUe 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
A63	100 mètres	sans objet.
RD810	75 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'alignement existant ou à créer à une distance

Minimale de :

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

Des implantations autres sont possibles :

- pour poursuivre l'alignement donné par au moins 3 façades consécutives existantes (ou sa ligne directrice), sur les parcelles contigües ;
- dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants ;
- dans le cas d'opérations d'aménagement, 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.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit être compatible avec les dispositions mentionnées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimale égale à la moitié de sa hauteur, ceci en tout point du bâtiment, avant-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.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions doit être compatible avec les dispositions mentionnées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AUe 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 hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

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

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

ARTICLE AUe 12 - STATIONNEMENT

Il est imposé un minimum d'une place de stationnement par personne travaillant dans chaque entreprise.

ARTICLE AUe 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.

Les principes de préservation du couvert végétal fixés dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation doivent être pris en compte.

ARTICLE AUe 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

ARTICLE AUe.15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE AUe.16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'ensemble ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit. Dans le cadre des opérations d'ensemble, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication électronique.

ZONE AUHF

Zone à vocation urbaine fermée à l'urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation sera soumise à une évolution ultérieure 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

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

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 SEPARATIVES

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

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

ZONE AUef

Zone à caractère principal d'activités économiques fermée à l'urbanisation.
L'ouverture à l'urbanisation sera soumise à une évolution ultérieure 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

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

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 SEPARATIVES

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

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (ZONES N)

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 :

- La reconstruction en cas de sinistre.
- Les constructions et travaux permettant l'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation de la présente révision du PLU, dans les limites suivantes :
- 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 ;
- Les extensions pourront être réalisées dans les limites suivantes :
 - la fréquence de réalisation d'une extension sera limitée à une toutes les dix ans à compter de la date d'approbation du PLU.
 - lorsque que l'extension n'est pas réalisable à l'intérieur du volume existant les agrandissements seront limités à 30% de la surface de plancher d'origine, l'extension pourra être portée à 50% maximum pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100m²
- Pour la création des annexes, celles qui ne sont pas liées à une activité sylvicole existante pourront être réalisées :
 - dans la limite d'une construction tous les 10 ans (hors piscine) à compter de la date d'approbation du PLU,
 - dans la limite de 40 m² de surface de plancher,
 - pour une hauteur maximale de 5 m au faîtage ou 3,5 m à l'égout.
 - à 30 m maximum de l'habitation principale.
- 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 ;
- Les installations classées sont autorisées à condition qu'elles aient régulièrement acquis

l'autorisation administrative d'exploiter avant la date d'approbation du PLU, dans le cadre des procédures en vigueur.

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 créations d'annexe séparée d'une habitation existante :
 - dans la limite de 40 m² de surface de plancher,
 - pour une hauteur maximale de 5 m au faîtage ou 3,5 m à l'égout.
 - à 30 m maximum de l'habitation principale,
 - à condition de ne pas être destinée à l'habitation (par exemple : garage, remise, local piscine, etc.).
 - dans la limite d'une tous les dix ans à compter de la date d'approbation du PLU sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les travaux permettant l'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants dans les limites suivantes :
 - 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.
 - lorsque que l'extension n'est pas réalisable à l'intérieur du volume existant les agrandissements seront limités à 30% de la surface de plancher d'origine, l'extension pourra être portée à 50% maximum pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100m².
 - la fréquence de réalisation d'une extension sera limitée à une tous les dix ans à compter de la date d'approbation du PLU sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- 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.

Électricité - Téléphone :

Néant.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

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

Pour toutes les autres voies, il est imposé un retrait minimal de 5m de la limite d'emprise des voies pour toutes les autres constructions.

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

Des implantations autres sont possibles :

- 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 SEPARATIVES

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 hauteur 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 comprend, conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme, des 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

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

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

Sous réserve des dispositions relatives à l'article L121-23 à 26 du C.U. sont autorisées :

- 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.151-9° 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.
 - À 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 N° 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.

Électricité - Téléphone :

Néant.

ARTICLE N° 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

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'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 N° 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 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

Sans objet.

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

Le plan de zonage représente les espaces boisés classés en application des dispositions prévues par le 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 convient de préserver.

A cet effet, 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 N° 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

ZONE NTL

La zone NtL couvre les secteurs de loisirs en relation avec la nature, elle peut comprendre des équipements nécessaires à l'entretien et l'exposition d'animaux. Elle comprend également différents secteurs cités ci-dessous liés au zoo et à la spécificité des aménagements présents sur ce site :

NtLz secteur réservée aux constructions nécessaires à l'activité du zoo.

NtLp secteur réservée au stationnement nécessaire à l'accueil du public.

NtLn secteur zone naturelle sous couvert forestier nécessaire aux espaces libres de parcours des animaux.

ARTICLE NtL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations nouvelles autres que les bâtiments fonctionnels destinés à l'accueil du public ou nécessaire à l'entretien et l'exposition d'animaux.
- Les travaux divers de quelque nature que ce soit non visés à l'article NtL2.
- En secteur NtLp toute construction ou aménagement est interdit à l'exception des aires de stationnement.
- En secteur NtLn toute construction ou aménagement est interdit à l'exception des installations légères nécessaires aux besoins des animaux.
- Les affouillements et les exhaussements de sols sont autorisés dans tous les secteurs s'ils sont nécessaires à l'entretien et à l'exposition des animaux.

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

- Les installations, ouvrages et constructions nouvelles (habitat exclus) sont admis sous réserve d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou sylvicole, à la protection de la forêt ou à la découverte pédagogique du milieu naturel.
- Les reconstructions, rénovations, modernisations et interventions sur les constructions, installations et ouvrages existants à la date d'approbation de la présente révision du PLU sont admises 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.
- En secteur NtLz sont autorisées les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'activité du zoo. Est autorisé l'hébergement lié à la découverte des animaux d'une surface de plancher totale maximum de 200m²
- En secteur NtLp sont autorisées les aires de stationnement, sous réserve de conserver ou de restituer l'ambiance forestière.
- En secteur NtLn sont autorisés à l'exclusion de tout bâtiment, les aménagements légers pour les besoins vitaux des animaux (par exemple : abreuvoirs, mangeoires, enclos...)
- En dehors des secteurs NtLp et NtLn, l'habitation est autorisée sous forme d'extension de l'existant et annexe, sous réserve qu'elle soit nécessaire à l'activité d'entretien et d'exposition des animaux.

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 N°1 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 N°1 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.

Électricité - Téléphone :

Néant.

ARTICLE N°1 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

ARTICLE N°1 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	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'alignement existant ou à créer à une distance minimale de :

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

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

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 massif boisé dans l'espace identifié comme en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique.

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

Sans objet.

ARTICLE N°L9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 20% de la surface du terrain. En secteur N°Lz, pour les bâtiments d'hébergement liés à la découverte des animaux, l'emprise au sol totale maximum est limitée à 200m².

ARTICLE N°L 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à R+1 (le volume pourra être éventuellement augmenté d'un sous-sol ou d'1/2 sous-sol destiné aux emplacements de stationnement sous réserve de production d'une étude de sol sur la bonne prise en compte du risque de remontée de nappe phréatique).

ARTICLE N°L 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.

En secteur NtLp toutes dispositions devront être prises pour conserver ou restituer l'ambiance forestière.

En secteur NtLp les matériaux contribuant à un aspect artificialisé du secteur sont interdits (revêtement bitumineux, ...)

ARTICLE N°12 - STATIONNEMENT

Toutes les aires de stationnement doivent être prévues en dehors du domaine public.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, deux places minimums de stationnements à partir de 50m² de surface de plancher construite.

Pour les activités commerciales, deux places minimum de stationnements à partir de 50m² de surface de plancher construite.

Pour les constructions à usage de bureaux, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher construite ;

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

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

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.
Les habitations.

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 doit être raccordé à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation 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

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

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

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

Les constructions sont limitées à 300m² d'emprise au sol.

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 de plancher.

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

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014.

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. Cette zone concerne les bâtiments liés au plan plage et la Colonie Cazanova.

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 collectif 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 de la présente révision 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 du 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.
- Dans la Colonie Cazanova, seuls les travaux d'entretien courants du bâti existants sont autorisés.

TICLE 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

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014

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'alignement existant ou à créer à une distance minimale de 5 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Nr7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

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 sol 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

Non réglementé

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

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014.

ZONE NS

Zone à caractère principal d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (à savoir : aires d'accueil des gens du voyage, les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains).

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 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).

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.

Électricité - Téléphone :

Tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Ns 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014.

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
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 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 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 massif boisé dans l'espace identifié comme en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique.

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

Article supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014.

LEXIQUE

Annexe : Une annexe s'entend d'un bâtiment de faible dimension ($\leq 40\text{m}^2$ d'emprise au sol) 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...

Logement annexe : En secteur Uhc1, bâtiment d'habitation non lié à la construction principale et $\leq 25\text{m}^2$. D'emprise au sol.

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

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

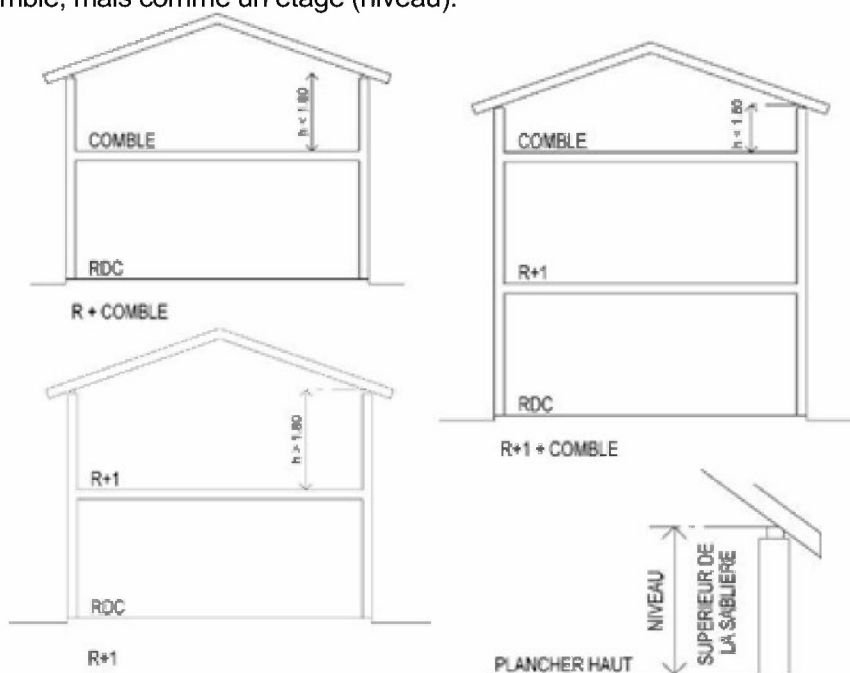
Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale au sol de l'ensemble de la surface bâtie de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- 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 0,60m 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.

Hauteur de construction : 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).



Place de stationnement : La surface à prendre en compte pour une place de stationnement y

compris l'aire de manœuvre est d'environ 25 m2.

Opération d'ensemble : 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.)

Services publics ou intérêt collectif : 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.

Espaces verts : n'est pas considéré comme un espace vert les accès, voirie et stationnement, même si ceux-ci sont alvéolés ou en evergreen.

ANNEXES

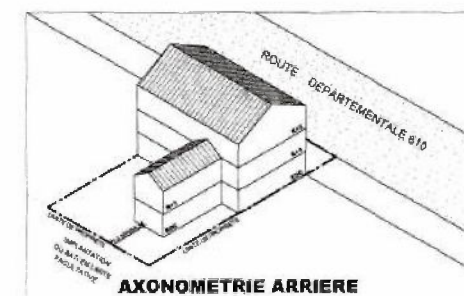
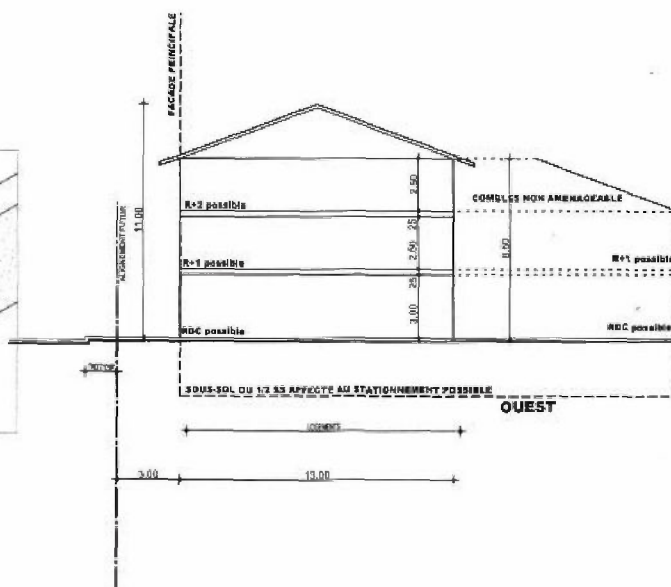
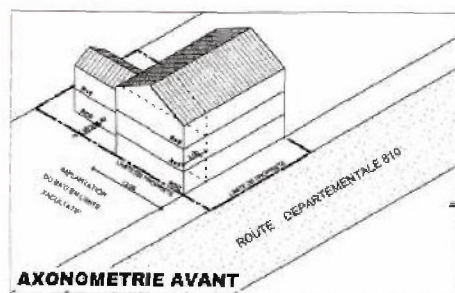
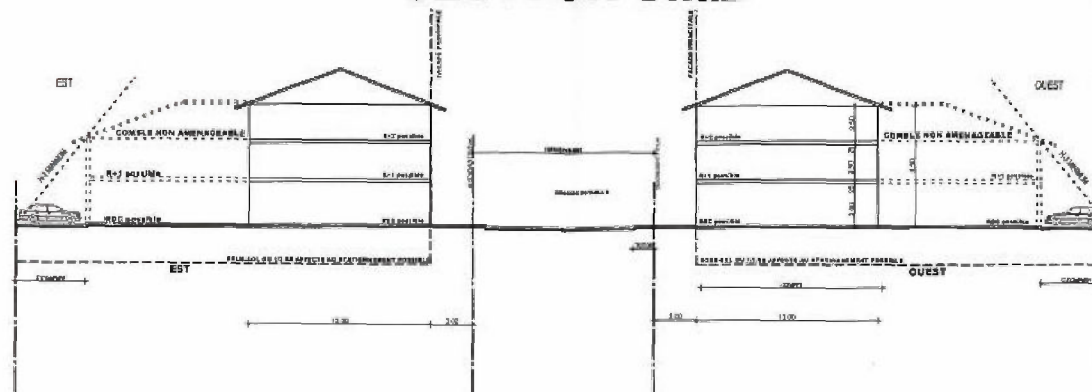
ANNEXE A



PROFIL PAR RAPPORT A LA RD 810 SECTEUR Uha2

ANNEXE B

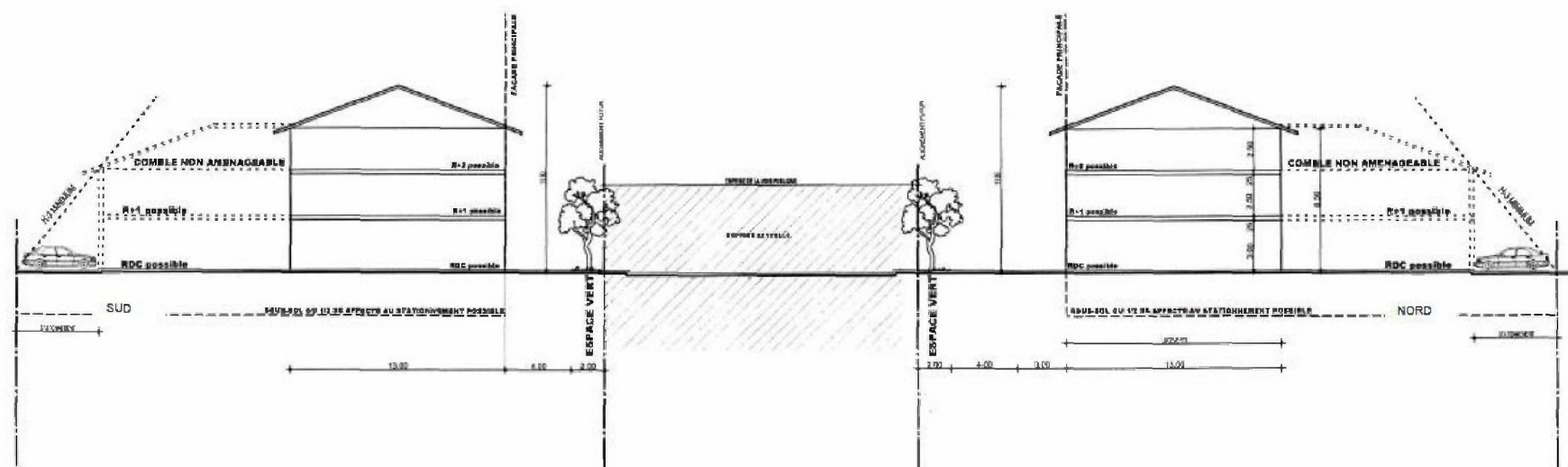
ECHELLE 1/300



ECHELLE 1/200

ANNEXE C

PROFIL PAR RAPPORT AU RD 126 SECTEUR Uha1et Uha2



ECHELLE 1/250

REGLES GENERALES D'IMPLANTATION EN LIMITE SEPARATIVE

