



Envoyé en préfecture le 09/07/2019
Reçu en préfecture le 09/07/2019
Affiché le 09/07/2019
ID : 040-244000857-20190708-DEL2019YD090710-DE



Modification simplifiée n°2 Du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Julien-en-Born

Communauté de Communes Côte Landes Nature

5- Règlement

PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 15 octobre 2015

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée par délibération du conseil municipal en date du 7 septembre 2016

Modification simplifiée n°2 du PLU approuvée par délibération du conseil Communautaire de la Communauté de Communes Côte Landes Nature du 8 juillet 2019





SOMMAIRE

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	2
TITRE I - DISPOSTIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	4
Chapitre 1 : ZONE U1.....	5
Chapitre 2 : ZONE U2.....	8
Chapitre 3 : ZONE U3.....	12
Chapitre 4 : ZONE U4.....	16
Chapitre 5 : ZONE U5.....	21
Chapitre 6 : ZONE U6.....	27
Chapitre 7 : ZONE Uc.....	31
Chapitre 8 : ZONE Ui.....	35
Chapitre 9 : ZONE Uk.....	39
TITRE II - DISPOSTIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	43
Chapitre 10 : ZONE AU3	44
Chapitre 11 : ZONE AU4	48
Chapitre 12 : ZONE AU4f	53
Chapitre 13 : ZONE AUi	57
Chapitre 14 : ZONE AUfi	61
TITRE III - DISPOSTIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	65
Chapitre 15 : ZONE A.....	66
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	73
Chapitre 16 : ZONE N.....	74
Chapitre 17 : ZONE Nk.....	82
Chapitre 18 : ZONE NL.....	86
Chapitre 19 : ZONE Np.....	89

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

1- Les **ZONES URBAINES** couvrent les secteurs déjà urbanisés de la commune ainsi que les secteurs équipés ou en cours d'équipement. Elles sont désignées par la lettre U suivie d'un indicatif (exemple U1 ou U2).

Les zones urbaines se décomposent en :

- **U1 : zone de cœur de bourg destinée à la réalisation de bâtiments publics, administratifs, de loisirs et de logements.**
- **U2 : zone à caractère mixte de commerce et d'habitat.**
Elle comprend :
 - un **secteur U2c** au niveau de la station de Contis.
- **U3 : zone d'habitat peu dense destinée à la réalisation d'opération sous forme de groupe d'habitations.**
- **U4 : zone destinée à une urbanisation sous forme d'habitat pavillonnaire individuel, ouverte en partie aux services, aux hôtels et aux complexes de balnéothérapie.**
Elle comprend :
 - un secteur **U4a** et **U4c** au niveau de la station de Contis.
 - un secteur **U4b** au niveau des lieux-dits de Maniotte, Lafitte et Larroque
- **U5 : zone de périphérie destinée à une urbanisation sous forme d'habitat pavillonnaire individuel.**
- **U6 : zone d'habitat pavillonnaire de l'extrême frange côtière de Contis.**
- **Uc : zone destinée à recevoir des commerces.**
- **Uk : zone aménagée sous forme de camping autorisé**
Elle comprend :
 - un secteur **Uka** au sud du bourg (RD652)
 - un secteur **Uks** au sud de Contis (Camping)
- **Ui : zone d'activités artisanales et industrielles.**
Elle comprend :
 - un secteur **Uia** pour les zones artisanales de la Lette et de Dardas

2- Les **ZONES A URBANISER** couvrent les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles sont désignées par les lettres AU suivies d'indices.

Les zones à urbaniser se composent de :

- **AU3 : zone destinée à une urbanisation à court et à moyen terme sous la même forme que la zone U3.**



- **AU4 : zone destinée à une urbanisation à court et à moyen terme sous la même forme que la zone U4.**
Elle comprend :
 - un secteur **AU4c** au niveau de la station de Contis.
 - un secteur **AU4s** au lieu dit la Caquerelle
- **AUf4 : zone fermée destinée à une urbanisation à long terme sous la même forme que la zone U4.**
- **AUi : zone destinée à une urbanisation sous la même forme que la zone Ui.**
- **AUfi : zone fermée destinée à une urbanisation à long terme sous la même forme que la zone Ui.**

3- Les **ZONES AGRICOLES** prennent en compte les zones occupées par une activité agricole :

Les zones agricoles se composent de :

- **A : Zone destinée à la préservation de patrimoine agricole.**
Elle comprend :
 - des secteurs **Ap** sur l'ensemble du territoire communal
 - un secteur **As** le long du courant de Contis

4- Les **ZONES NATURELLES ET FORESTIERES** couvrent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt,
- de l'existence d'une exploitation forestière,
- de leur caractère d'espace naturel.

Dans les zones naturelles, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité limitée, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Elles sont désignées par la lettre N suivie d'indices.

Les zones naturelles et forestières se décomposent en :

- **N : Zone naturelle et forestière à protéger en raison de son caractère d'espace naturel et de l'existence d'exploitations forestières.**
Elle comprend :
 - des secteurs **Na** les zones urbanisées à l'écart du bourg
 - un secteur **Nb** propre à la station d'épuration
 - un secteur **Ns** à Contis-Vieux
 - des secteurs **Nps** le long du courant de Contis
- **Nk : Zone aménagée sous forme d'aire naturelle de camping.**
- **NL : Zone d'activité de plein air.**
- **Np : Zone de protection stricte des secteurs naturels sensibles.**



TITRE I - DISPOSTIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



Chapitre 1 : ZONE U1

Zone de cœur de bourg destinée à la réalisation de bâtiments publics, administratifs, de loisirs et de logements.

ARTICLE U1 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitations à l'exception de celles listées à l'article 2,
- Les constructions à usage de commerce, de restaurant et d'hôtellerie,
- Les constructions à usage d'artisanat et d'industrie,
- Les entrepôts,
- Les constructions ou installations qui, par leur nature sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les terrains aménagés de camping-caravanage,
- Les terrains de stationnement des caravanes et des camping-cars,
- Les carrières, affouillements et exhaussements des sols,
- Les décharges et dépôts de véhicules,
- Les parcs résidentiels de loisir et les habitations légères de loisir.

ARTICLE U1 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les habitations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des bâtiments réalisés sont autorisées sous réserves qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment.

ARTICLE U1 3 : ACCES ET VOIRIE

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

Les créations ou modifications d'accès sont soumises à l'obtention d'une permission de voirie à déposer auprès du gestionnaire de la voirie.

Le Conseil Départemental propose la prise en compte des prescriptions suivantes :

Catégorie	En agglomération	Hors agglomération
1ère	Favorable sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants :	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département.
2ème		
3ème		



	Intensité du trafic, Position de l'accès, Configuration de l'accès, ...	
4ème		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

ARTICLE U1 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau d'assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée au réseau public d'assainissement

Réseau d'adduction d'eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Réseaux d'électricité et de téléphone :

Les renforcements, les extensions et les branchements seront obligatoirement enterrés ou fixés sur les façades.

Traitement des eaux pluviales :

Pour tout aménagement, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, devront être mis en place de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

Les eaux de ruissellement de l'ensemble des surfaces imperméabilisées (toitures mais aussi surfaces recouvertes d'enrobé, de béton, etc.) devront être récupérées sur le terrain du pétitionnaire par le biais d'ouvrages de stockage (rétention et/ou infiltration). La définition du type d'ouvrage et son dimensionnement sont de la responsabilité du pétitionnaire. Cette étude devra notamment s'appuyer sur une connaissance de la nature du sol et de la hauteur de la nappe.

ARTICLE U1 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE U1 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des reculs pourront être imposés pour suivre les alignements existants.

ARTICLE U1 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3 mètres. Des implantations autres peuvent être autorisées dans le cas de restauration, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments existants.

ARTICLE U1 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE U1 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE U1 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments ne pourra pas dépasser 9m à l'égout et 12 m au faîtage.

ARTICLE U1 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Toute construction, restauration, agrandissement, adjonction d'immeuble doit être conçue de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les matériaux précaires (tôle ondulée, éverite, tôle translucide, ou autres éléments métalliques ou synthétiques de récupération) sont interdits dans la réalisation des constructions.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, agglos, etc...) seront obligatoirement enduits. Leur emploi brut est interdit.

ARTICLE U1 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation 2 places par logement,
- Pour les salles de spectacle ou équipements sportifs, une place pour cinq spectateurs,
- Pour les bâtiments à usage de bureaux, une surface de stationnement correspondant à 60 % de la surface de plancher.

Le nombre de places de stationnement réservé aux Personnes à Mobilité Réduite est fixé par les règles du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE U1 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront traités et aménagés en dehors des voies de circulation sous forme d'espaces verts engazonnés plantés d'arbres d'essences locales.

ARTICLE U1 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

Chapitre 2 : ZONE U2

Zone à caractère mixte de commerce et d’habitat. Elle comprend un secteur de zone U2c à Contis.

ARTICLE U2 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions ou installations qui, par leur nature sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les terrains aménagés de camping-caravanage,
- Les terrains de stationnement des caravanes et des camping-cars,
- Les carrières, affouillements et exhaussements des sols,
- Les décharges et dépôts de véhicules,
- Les parcs résidentiels de loisir et les habitations légères de loisir.

ARTICLE U2 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les entrepôts nécessaires à l’exploitation d’un commerce sont autorisés sous réserve qu’ils ne dépassent pas 60% de la surface commerciale ouverte au public.

ARTICLE U2 3 : ACCES ET VOIRIE

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

Les créations ou modifications d’accès sont soumises à l’obtention d’une permission de voirie à déposer auprès du gestionnaire de la voirie.

Le Conseil Départemental propose la prise en compte des prescriptions suivantes :

Catégorie	En agglomération	Hors agglomération
1ère	Favorable sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : Intensité du trafic, Position de l’accès, Configuration de l’accès, ...	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département.
2ème		
3ème		
4ème		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

ARTICLE U2 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau d'assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée au réseau public d'assainissement

Réseau d'adduction d'eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Réseaux d'électricité et de téléphone :

Les renforcements, les extensions et les branchements seront obligatoirement enterrés ou fixés sur les façades.

Traitement des eaux pluviales :

Pour tout aménagement, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, devront être mis en place de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

Les eaux de ruissellement de l'ensemble des surfaces imperméabilisées (toitures mais aussi surfaces recouvertes d'enrobé, de béton, etc.) devront être récupérées sur le terrain du pétitionnaire par le biais d'ouvrages de stockage (rétention et/ou infiltration). La définition du type d'ouvrage et son dimensionnement sont de la responsabilité du pétitionnaire. Cette étude devra notamment s'appuyer sur une connaissance de la nature du sol et de la hauteur de la nappe.

ARTICLE U2 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE U2 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées avec un minimum de :

- 5m en retrait de l'alignement des voies départementales RD652 et RD41,
- 2m en retrait de l'alignement des autres voies existantes ou à créer.

Des reculs différents pourront être imposés pour suivre des alignements existants.

Dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants, l'implantation se fera dans l'alignement du bâtiment existant.

Prescriptions propres au secteur U2c :

- 2m en retrait de l'alignement de la voie départementale RD41 et des autres voies existantes ou à créer.

ARTICLE U2 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- *Soit en ordre continu :*

D'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximum de 10m à partir de l'alignement défini à l'article 6.

Au-delà toute construction doit être implantée à une distance égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 m.

- *Soit en ordre semi continu :*

Sur une limite latérale, en respectant une distance égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 m par rapport à l'autre limite latérale.

Les annexes (dépendances de l'habitation) pourront être implantées sur limite séparative.

Lorsque la limite séparative est en contact direct avec la zone identifiée comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, toute construction devra respecter un retrait de 12 m de cette limite y compris les annexes.

ARTICLE U2 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 4m.

ARTICLE U2 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments de toute nature ne peut pas excéder 60% de la propriété comprise dans la zone U2.

ARTICLE U2 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments sera limitée à R+1, combles aménageables compris.

La hauteur des bâtiments ne pourra pas dépasser 7,50m au faîtage à l'exception des bâtiments culturels (cinéma, bibliothèque, ...) où est autorisée une hauteur de 6m à l'égout et de 9m au faîtage.

ARTICLE U2 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Toute construction, restauration, agrandissement, adjonction d'immeuble doit être conçue de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les matériaux précaires (tôle ondulée, éverite, tôle translucide, ou autres éléments métalliques ou synthétiques de récupération) sont interdits dans la réalisation des constructions.

Lorsque la limite séparative est en contact direct avec la zone identifiée comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, la mise en place de végétaux secs et inflammables dans les haies et clôtures est prohibée.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, agglos, etc...) seront obligatoirement enduits. Leur emploi brut est interdit.

Les clôtures sur voies publiques n'excéderont pas en hauteur 1m50. Elles seront à claires-voies et de préférence végétalisées. Les matériaux légers, type claustra, sont interdits.

Prescriptions propres au secteur U2c :

- Les pentes de toiture seront supérieures à 35 %, à l'exception des toits-terrasses. Leur couverture sera en harmonie avec celles des parcelles riveraines,
- Le nombre de matériaux et de couleur par ensemble bâti sera limité à 3,
- Les tuiles sont de couleur rouge unie,
- De la construction bois et les revêtements bois en façade seront privilégiés,
- Les enduits de maçonnerie seront de couleur claire,
- La superficie imperméabilisée par parcelle (surfaces bâties et surfaces revêtues) ne pourra pas excéder 60 % de la superficie d'assiette du terrain,
- Les murs bahut ou partie pleine opaque n'excéderont pas 0m50 de haut.

ARTICLE U2 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation 2 places par logement,
- Pour les constructions à usage d'habitations collectives, une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher de construction, avec un minimum de 2 places de stationnement par logement,
- Pour les établissements hôteliers, **le stationnement devra être adapté aux besoins de l'opération.**
- Pour les commerces, le stationnement devra être adapté aux besoins de l'opération.
- Pour les bâtiments à usage de bureaux une surface de stationnement correspondant à 60 % de la surface de plancher,

Le nombre de places de stationnement réservé aux Personnes à Mobilité Réduite est fixé par les règles du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE U2 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront traités et aménagés en dehors des voies et des places de stationnement de circulation sous forme d'espaces verts engazonnés ou végétalisés et plantés d'arbres d'essences locales.

ARTICLE U2 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

Chapitre 3 : ZONE U3

Zone d'habitat dense, destinée à favoriser la réalisation d'opérations d'aménagement sous forme de groupe d'habitations. Y est autorisée la réalisation d'équipements hôteliers et de restauration.

ARTICLE U3 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage d'artisanat et d'industrie,
- Les entrepôts,
- Les constructions ou installations qui, par leur nature sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les terrains aménagés de camping-caravanage,
- Les terrains de stationnement des caravanes et des camping-cars,
- Les carrières, affouillements et exhaussements des sols,
- Les décharges et dépôts de véhicules,
- Les parcs résidentiels de loisir et les habitations légères de loisir,
- Les commerces à l'exception des hôtels, des ensembles para-hôteliers et des restaurants.

ARTICLE U3 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet

ARTICLE U3 3 : ACCES ET VOIRIE

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

Les créations ou modifications d'accès sont soumises à l'obtention d'une permission de voirie à déposer auprès du gestionnaire de la voirie.

Le Conseil Départemental propose la prise en compte des prescriptions suivantes :

Catégorie	En agglomération	Hors agglomération
1ère	Favorable sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : Intensité du trafic,	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département.
2ème		
3ème		

4ème	Position de l'accès, Configuration de l'accès, ...	Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.
------	--	---

ARTICLE U3 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau d'assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée au réseau public d'assainissement

Réseau d'adduction d'eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Réseaux d'électricité et de téléphone :

Les renforcements, les extensions et les branchements seront obligatoirement enterrés.

Traitement des eaux pluviales :

Pour tout aménagement, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, devront être mis en place de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

Les eaux de ruissellement de l'ensemble des surfaces imperméabilisées (toitures mais aussi surfaces recouvertes d'enrobé, de béton, etc.) devront être récupérées sur le terrain du pétitionnaire par le biais d'ouvrages de stockage (rétention et/ou infiltration). La définition du type d'ouvrage et son dimensionnement sont de la responsabilité du pétitionnaire. Cette étude devra notamment s'appuyer sur une connaissance de la nature du sol et de la hauteur de la nappe.

ARTICLE U3 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE U3 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter avec un minimum de :

- A 12 m en retrait de l'axe des voies départementales N° 41 et 652,
- A 9m en retrait de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique,
- A 5 m en retrait de l'alignement des voies nouvelles ou à créer,

Des reculs pourront être imposés pour suivre les alignements existants.

Dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants, des implantations autres sont possibles, pour des raisons architecturales ou de composition urbaine.

ARTICLE U3 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

Lorsque la limite séparative est en contact direct avec la zone identifiée comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, toute construction devra respecter un retrait de 12 m de cette limite y compris les annexes, dont 6 mètres constituant une bande périphérique à l'extérieur des lots afin de permettre la circulation des véhicules incendie.

ARTICLE U3 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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 m.

ARTICLE U3 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra pas dépasser 60% de la surface de la propriété comprise dans la zone U3.

ARTICLE U3 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments sera limitée à R+1, combles aménageables compris.

La hauteur des bâtiments ne pourra pas dépasser 7.50m au faîtage et 3 m sur limite séparative.

ARTICLE U3 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Toute construction, restauration, agrandissement, adjonction d'immeuble doit être conçue de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les matériaux précaires (tôle ondulée, éverite, tôle translucide, ou autres éléments métalliques ou synthétiques de récupération) sont interdits dans la réalisation des constructions.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, agglos, etc...) seront obligatoirement enduits. Leur emploi brut est interdit.

Les clôtures sur voies publiques n'excéderont pas en hauteur 1m50. Elles seront à claires-voies et de préférence végétalisées. Les matériaux légers, type claustra, sont interdits.

Lorsque la limite séparative est en contact direct avec la zone identifiée comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, la mise en place de végétaux secs et inflammables dans les haies et clôtures est prohibée.

ARTICLE U3 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitations, 2 places par logement
- Pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre,
- Pour les restaurants, le stationnement devra être adapté aux besoins de l'opération.

Le nombre de places de stationnement réservé aux Personnes à Mobilité Réduite est fixé par les règles du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE U3 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les ensembles immobiliers de plus de 1000 m² de surface de plancher, les lotissements ou groupes d'habitation doivent comporter au moins :

- 20% d'espaces libres
- 10% d'espaces verts.

Ce pourcentage est calculé par rapport à la superficie totale des terrains concernés par l'opération.

ARTICLE U3 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

Chapitre 4 : ZONE U4

Zone destinée à une urbanisation sous forme d'habitat pavillonnaire individuel, ouverte en partie aux services, aux hôtels et aux complexes de balnéothérapie. Elle comprend trois secteurs, U4a et U4c situés au niveau de Contis, et U4b situé en périphérie du bourg aux lieux-dits de Maniotte, Lafitte et Larroque.

ARTICLE U4 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie,
- Les entrepôts,
- Les constructions ou installations qui, par leur nature sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les terrains aménagés de camping-caravanage,
- Les terrains de stationnement des caravanes et des camping-cars,
- Les carrières, affouillements et exhaussements des sols,
- Les décharges et dépôts de véhicules,
- Les parcs résidentiels de loisir et les habitations légères de loisir,
- Les constructions à usage de commerce à l'exception des hôtels dans les zones U4, U4a, U4b et U4c et des complexes de balnéothérapie dans la zone U4c.

ARTICLE U4 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les hôtels sont autorisés. Les complexes de balnéothérapie sont autorisés dans la seule zone U4c.

ARTICLE U4 3 : ACCES ET VOIRIE

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

Les accès devront être aménagés de façon à garantir la sécurité des utilisateurs de la voie publique.

L'ouverture d'une voie peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution, notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants. Les impasses devront, notamment, prévoir un dispositif de retournement approprié.

Les créations ou modifications d'accès sont soumises à l'obtention d'une permission de voirie à déposer auprès du gestionnaire de la voirie.

Le Conseil Départemental propose la prise en compte des prescriptions suivantes :

Catégorie	En agglomération	Hors agglomération
1ère	Favorable sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : Intensité du trafic, Position de l'accès, Configuration de l'accès, ...	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département.
2ème		
3ème		
4ème		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

ARTICLE U4 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau d'assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée au réseau public d'assainissement existant au droit de la parcelle.

Dans le cas où le réseau d'assainissement collectif ne dessert pas la parcelle, un système d'assainissement autonome sera réalisé par le constructeur dont la filière sera définie en fonction de la nature du sol.

Réseau d'adduction d'eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Dans le cas de réalisation d'opérations d'aménagement, la capacité du réseau d'eau potable sera appréciée en fonction des besoins appelés pour assurer la défense contre l'incendie des bâtiments, selon les normes en vigueur.

Réseaux d'électricité et de téléphone :

Les renforcements, les extensions et les branchements seront obligatoirement enterrés.

Traitement des eaux pluviales :

Pour tout aménagement, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, devront être mis en place de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

Les eaux de ruissellement de l'ensemble des surfaces imperméabilisées (toitures mais aussi surfaces recouvertes d'enrobé, de béton, etc.) devront être récupérées sur le terrain du pétitionnaire par le biais d'ouvrages de stockage (rétention et/ou infiltration). La définition du type d'ouvrage et son dimensionnement sont de la responsabilité du pétitionnaire. Cette étude devra notamment s'appuyer sur une connaissance de la nature du sol et de la hauteur de la nappe.

ARTICLE U4 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE U4 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter avec un minimum de

: En agglomération :

- 12 m en retrait de l'axe des voies départementales N° 41 et 652
- 9m en retrait de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique
- Des reculs pourront être imposés pour suivre les alignements existants

Hors agglomération :

- 50m en retrait de l'axe de la voie départementale N° 652,
- 25m en retrait de l'axe de la voie départementale N°41 (route de Contis)
- 9m en retrait de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique

Hors agglomération, des reculs moindres seront permis, après avis du Conseil Départemental, pour des projets cohérents avec l'environnement de la route et du site et qui ne remettent pas en cause les possibilités d'évolution de la voirie.

Dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants, des implantations autres sont possibles, pour des raisons architecturales ou de composition urbaine,

Dans les opérations d'aménagement, les bâtiments seront implantés avec un retrait de 5m minimum de l'alignement existant ou à créer.

ARTICLE U4 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3m.

Les bâtiments annexes de l'habitation pourront être implantés sur limite séparative sous réserve que leur hauteur mesurée au droit de la limite n'excède pas 3m.

Lorsque la limite séparative est en contact direct avec la zone identifiée comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, toute construction devra respecter un retrait de 12 m de cette limite y compris les annexes, dont 6 mètres constituant une bande périphérique à l'extérieur des lots afin de permettre la circulation des véhicules incendie.

ARTICLE U4 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 4m.

ARTICLE U4 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra pas dépasser 30% de la surface de la propriété comprise dans la zone U4.

Prescriptions propres au secteur U4b

- L'emprise au sol des bâtiments ne pourra pas excéder 10% de la surface de la propriété comprise dans la zone U4b.

ARTICLE U4 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments sera limitée à R+1, combles aménageables compris.

La hauteur totale des constructions sera limitée une hauteur maximum de 7,50 m au faîtage.

Toute construction implantée sur limite n'excédera pas 3m de hauteur mesurée en tout point du bâtiment au droit de la limite.

ARTICLE U4 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Toute construction, restauration, agrandissement, adjonction d'immeuble doit être conçu de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les matériaux précaires (tôle ondulée, éverite, tôle translucide, ou autres éléments métalliques ou synthétiques de récupération) sont interdits dans la réalisation des constructions.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, agglos, etc...) seront obligatoirement enduits. Leur emploi brut est interdit.

Lorsque la limite séparative est en contact direct avec la zone identifiée comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, la mise en place de végétaux secs et inflammables dans les haies et clôtures est prohibée.

Les clôtures sur voies publiques n'excéderont pas en hauteur 1m50. Elles seront à claires-voies et de préférence végétalisées. Les matériaux légers, type claustra, sont interdits.

Prescriptions propres aux secteurs U4a et U4c :

- Les pentes de toiture seront supérieures à 35 %, à l'exception des toits-terrasses. Leur couverture sera en harmonie avec celles des parcelles riveraines,
- Le nombre de matériaux et de couleur par ensemble bâti sera limité à 3,
- La construction bois et les revêtements bois en façade seront privilégiés,
- Les enduits de maçonnerie seront de couleur claire,
- Les murs bahut ou partie pleine opaque n'excéderont pas 0m50 de haut.

ARTICLE U4 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation 2 places par logement,
- Pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre,
- Pour les restaurants, le stationnement devra être adapté aux besoins de l'opération.

- Pour les bâtiments à usage de bureaux une surface de stationnement correspondant à 60 % de la surface de plancher de construction,
- Dans les lotissements ou groupes d'habitation il sera aménagé une place de stationnement collective pour trois lots à bâtir,

Le nombre de places de stationnement réservé aux Personnes à Mobilité Réduite est fixé par les règles du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE U4 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront traités et aménagés en dehors des voies et des places de stationnement de circulation sous forme d'espaces verts engazonnés, ou végétalisés, et plantés d'arbres d'essences locales.

La végétation et les espèces naturelles qui prédominent dans le secteur seront préservées dans les espaces verts comme dans les espaces privatifs.

Les ensembles immobiliers de plus de 1000 m² de surface de plancher, les opérations d'aménagement doivent comporter au moins :

- 20% d'espaces libres
- 10% d'espaces verts.

Ce pourcentage est calculé par rapport à la superficie totale des terrains concernés par l'opération.

La superficie imperméabilisée par parcelle (surfaces bâties et surfaces revêtues) ne pourra pas excéder 60 % de la superficie d'assiette du terrain.

ARTICLE U4 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

Chapitre 5 : ZONE U5

Zone de périphérie destinée à une urbanisation sous forme d'habitat pavillonnaire individuel.

ARTICLE U5 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES :

- Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie et de commerce,
- Les entrepôts,
- Les constructions ou installations qui, par leur nature sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les terrains aménagés de camping-caravanage,
- Les terrains de stationnement des caravanes et des camping-cars,
- Les carrières, affouillements et exhaussements des sols,
- Les décharges et dépôts de véhicules,
- Les parcs résidentiels de loisir et les habitations légères de loisir,
- Les opérations d'aménagement.

ARTICLE U5 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les annexes de l'habitation (garage, bûcher, granges etc....) pourront être réalisées sous réserve de s'harmoniser avec le projet architectural de l'habitation principale.

ARTICLE U5 3 : ACCES ET VOIRIE

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

Les accès devront être aménagés de façon à garantir la sécurité des utilisateurs de la voie publique.

L'ouverture d'une voie peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution, notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants. Les impasses devront, notamment, prévoir un dispositif de retournement approprié.

Les créations ou modifications d'accès sont soumises à l'obtention d'une permission de voirie à déposer auprès du gestionnaire de la voirie.

Le Conseil Départemental propose la prise en compte des prescriptions suivantes :

Catégorie	En agglomération	Hors agglomération
1ère	Favorable sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : Intensité du trafic, Position de l'accès, Configuration de l'accès, ...	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département.
2ème		
3ème		
4ème		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

ARTICLE U5 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau d'assainissement :

Un système d'assainissement autonome sera réalisé par le constructeur dont la filière sera définie en fonction de la nature du sol.

Toute demande d'autorisation de bâtir sera assortie d'une étude de sol définissant la filière d'assainissement à mettre en œuvre.

Réseau d'adduction d'eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Réseaux d'électricité et de téléphone :

Les renforcements, les extensions et les branchements seront obligatoirement enterrés.

Traitement des eaux pluviales :

Pour tout aménagement, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, devront être mis en place de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

Les eaux de ruissellement de l'ensemble des surfaces imperméabilisées (toitures mais aussi surfaces recouvertes d'enrobé, de béton, etc.) devront être récupérées sur le terrain du pétitionnaire par le biais d'ouvrages de stockage (rétention et/ou infiltration). La définition du type d'ouvrage et son dimensionnement sont de la responsabilité du pétitionnaire. Cette étude devra notamment s'appuyer sur une connaissance de la nature du sol et de la hauteur de la nappe.

ARTICLE U5 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE U5 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments seront implantés à une distance d'au moins 15m de l'axe de la route départementale N° 166 et 9m en retrait de l'axe des autres voies.

Des reculs moindres seront permis, après avis du Conseil Départemental, pour des projets cohérents avec l'environnement de la route et du site et qui ne remettent pas en cause les possibilités d'évolution de la voirie.

Dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants, des implantations autres sont possibles, pour des raisons architecturales ou de composition urbaine.

ARTICLE U5 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée avec un minimum de 6m des limites séparatives.

Lorsque la limite séparative est en contact direct avec la zone identifiée comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, toute construction devra respecter un retrait de 12 m de cette limite y compris les annexes.

ARTICLE U5 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

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

ARTICLE U5 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra pas dépasser 10% de la surface de la propriété comprise dans la zone U5.

ARTICLE U5 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne peut pas dépasser R+1, combles aménageables compris.

La hauteur totale des constructions sera limitée à une hauteur maximum de 7,50 m au faîtage.

ARTICLE U5 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Toute construction, restauration, agrandissement, adjonction d'immeuble doit être conçu de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager, à l'exception des bâtiments neufs nécessaires à l'exploitation agricole et sylvicole, hors bâtiments à usage d'habitation.

Les prescriptions suivantes doivent être respectées :

- Structure :
 - Les maisons à colombage avec ou sans soubassement sont autorisées
 - L'utilisation de pierres locales est possible (garluche, calcaires...).
 - Les maisons à ossature bois ne sont pas à exclure dans ces secteurs, dans la mesure où elles peuvent s'accorder avec des principes de l'architecture environnante ancienne et d'inspiration traditionnelle.



- Volumes :
 - Les étages partiels en forme de tours, les constructions à multiples toitures et les excroissances, type « chiens assis », par exemple, sont interdits.
 - Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine

- Façade :
 - La façade plate (ni balcons, ni saillies...), sur mur pignon ou gouttereau (plus typique du Born et de la zone littorale en général) doit être imposée en façade principale.
 - Les renforcements sont possibles, notamment en façade est. Ils peuvent être fermés d'une barrière de bois.
 - Les ouvertures doivent être plus hautes que larges.
 - Les façades des constructions anciennes sont enduites à la chaux
 - Les maisons en murs maçonnés devront être enduites

- Terrasses :
 - Couleurs des revêtements : marron, ocre, bruns et sable selon les teintes du substrat et de l'environnement « naturel » alentour.

- Teintes et matériaux :
 - Les choix de coloris devront être mentionnés dans les demandes de permis de construire et les déclarations de travaux.
 - Les matériaux devront présenter une unité et s'inspirer autant que possible des matériaux traditionnels de l'habitat de l'airial : ossature bois, enduits, brique...
 - Les matériaux industriels sont à bannir : tôle, shingle, bac acier, bardage PVC ou métallique...

De manière générale : Interdire les couleurs vives (bleu vert jaune rose) non locales et s'inspirer des bâtiments alentours dans le respect des architectures traditionnelles. Privilégier les peintures mates et éviter les lasures brillantes.

 - Murs et enduits et éléments de décoration (encadrements, chaînage d'angles, bandeaux, génoise, corniche...)
 - Les maçonneries de couleur bleu, jaune, vert, rose et gris seront à proscrire au bénéfice de tons clairs.
 - Les façades peuvent être enduites ou présenter un faux remplissage de briques.
 - Façades enduites selon une méthode traditionnelle (finition talochée fin, gratté fin, lissée, ou technique de la feuille de houx...). Les enduits à la chaux aérienne ou « chaux grasse » (calcaire pur) ou bien au « ciment » (calcaire chargé en argile) sont permis.
 - Les enduits de mortier à la chaux sont une bonne alternative actuelle. Le respect de la couleur du sable extrait localement peut offrir une tonalité fondue dans son contexte.
 - Les enduits plastiques, tyroliens, écrasés et jetés sont interdits.
 - Le soubassement, s'il existe, sera masqué par un enduit et badigeonné ou laissera apparaître des briques pleines appareillées, badigeonnées ou non.
 - Les bardages bois (planches de pin brut à la verticale et couvre joint) sont possibles, contrairement aux bardages métalliques et PVC.

- Volets et menuiseries :
 - Interdire les vernis et les lasures brillantes sur les bois.
 - Les tons tranchés sont à imposer : gris, gris vert, rouge, vert basque, autres vert soutenu, brun, gris foncé, bleu-gris, blanc.



- Formes apparentes et pans de bois (ossature, colombage, avant-toit, bardage, volets, portes de garages...) :
 - La mise en valeur de la structure bois pour les maisons à ossature bois est possible, bien qu'elle ne corresponde pas à un usage originel.
 - Les couleurs préconisées : rouge basque, brun foncé, vert wagon, vert-olive, gris-vert, vert basque, gris rouge, gris-bleu, gris clair, bleu clair ou blanc.
 - Possibilités de traiter le bois au lait de chaux.

- Toitures :
 - Les couvertures des constructions principales auront des tonalités de rose vieilli des tuiles du terroir ou terre cuite naturelle (tuile canal en terre cuite, tuile canal de récupération ou neuve en gorge, tuile canal océane, ou tuile de teinte vieillie en chapeau ...). La tuile mécanique dite de Marseille peut également être utilisée.
 - Les supports en fibrociments de teinte tuile recouverts de tuiles canal récupérées peuvent être tolérés s'ils ne sont pas apparents.
 - Les nuances légères rouge orangé ou rouge brun non unis et de ton vieilli sont à favoriser au détriment de tons uniformes rouges vifs et rosés.
 - Le panachage de couleurs avec des tuiles neuves est interdit. Les tuiles provençales ainsi que les tuiles de couleur rouge soutenu et ocre jaune sont interdites, de même que les tuiles noires.
 - La gouttière peut être en zinc ou remplacée par une technique de chaîneau encaissé caché sous une rangée de tuiles en chapeau. N n
 - Les chevrons devront être apparents.
 - Les couvertures auront des pentes supérieures à 35 % et identiques dans une même construction.
 - Les toitures doivent être compactes, rectangulaires ou carrées et à 6 pans maximum, sauf lorsque la préservation du patrimoine bâti ancien impose de dépasser ce nombre maximum de pans. Les 6 pans s'entendent par bâtiment (même comportant plusieurs volumes). Les pentes uniques seront réservées aux annexes. Les rives non droites et discontinues et avec retours sont interdites.
 - Les avant-toits sur pignons sont à privilégier. L'avant-toit doit être autant que possible débordant : débord de toiture d'au moins 0.50 m. Il est, de préférence, plus prononcé à l'ouest pour la protection contre les intempéries. Un débord suffisant peut éviter la pose de gouttières visibles en rive.
 - Les arcatures de type méditerranéen sont interdites.
 - Le matériau de couverture des éventuelles extensions devra être en harmonie avec la toiture existante.

- Annexes de l'habitation :
 - Elles seront bien distinctes de l'habitation principale. Elles pourront être largement inspirées du petit bâti de l'airial : poulailler, four à pain, cabanes, granges...
 - Les bâtiments annexes seront édifiés avec les mêmes matériaux que l'habitation principale et doivent être appréhendés avec la même exigence. De même, les matériaux industriels sont interdits : tôle, shingle, bac acier, bardage PVC ou métallique....
 - De dimensions plus modestes que l'habitation, les annexes seront en bois, en bardage bois (parois verticales) ou en murs maçonnés et couvertes d'un toit en tuiles.
 - Les constructions en madriers empilés sont interdites.

- Clôtures et portails :
 - Dans le cas où la fermeture s'avérerait nécessaire, elle doit être discrète et laisser libre champ au regard.
 - Clôtures tolérées :



- En barrières de bois naturel (châtaignier, pin ou acacia) doublée ou non d'une haie éparsée (cf. caractéristiques ci-dessous). Hauteur maximale : 0.90 m
- Clôtures légères grillagées avec piquets bois non teintés ou métalliques.
- En pieux d'acacias ou de châtaignier sciés avec grillage à larges mailles de couleur grise. Hauteur maximale : 1,30 m
- Grillages à larges mailles d'acier galvanisé ou plastifié vert, tendu entre potelets métalliques de couleur verte sur fondations isolées. Hauteur maximale : 1,50 m
- Haies vives ou taillis composés d'essences locales. Hauteur maximale : 2 m.
- Clôtures interdites :
 - Les clôtures en maçonnerie (murets) et les murs végétaux sont proscrits.
- Portails admis :
 - Portail en bois peint simple, ou double vantaux, ou en aluminium.
- Portails interdits :
 - Portails en PVC.

Lorsque la limite séparative est en contact direct avec la zone identifiée comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, la mise en place de végétaux secs et inflammables dans les haies et clôtures est prohibée.

ARTICLE U5 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation 2 places par logement

Le nombre de places de stationnement réservé aux Personnes à Mobilité Réduite est fixé par les règles du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE U5 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront traités et aménagés en dehors des voies et des places de stationnement de circulation sous forme d'espaces verts engazonnés plantés d'arbres d'essences locales :

- Chêne
- Pin maritime
- Pin parasol
- Tilleul
- Châtaignier
- Acacia

La végétation et les espèces naturelles qui prédominent dans le secteur seront préservées dans les espaces verts comme dans les espaces privatifs. Tout arbre abattu sera remplacé.

Les haies d'une seule essence et les haies taillées sont interdites compte tenu de leur pauvreté écologique et paysagère.

ARTICLE U5 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

Chapitre 6 : ZONE U6

Zone d'habitat pavillonnaire de l'extrême frange côtière de Contis.

ARTICLE U6 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions nouvelles à l'exception des constructions évoquées à l'article 2,
- La transformation d'un logement en plusieurs logements,
- La transformation des annexes (garage, véranda, ...) à usage d'habitation,
- Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, de commerces et d'activités professionnelles,
- Les entrepôts,
- Les constructions ou installations qui, par leur nature sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les terrains aménagés de camping-caravanage,
- Les terrains de stationnement des caravanes et des camping-cars,
- Les carrières, affouillements et exhaussements des sols,
- Les décharges et dépôts de véhicules,
- Les parcs résidentiels de loisir et les habitations légères de loisir,
- Les opérations d'aménagement.

ARTICLE U6 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les bâtiments publics nécessaires aux services de secours et d'entretien de la plage, les bâtiments communaux liés à l'exploitation touristique de la station pourront être implantés sous réserve qu'ils s'inspirent par leur forme et leur architecture des bâtiments existants dans leur environnement immédiat.

L'aménagement interne des bâtiments et la transformation des façades et des toitures sont autorisés, sous réserve de ne pas créer de nouvelles surfaces de plancher affectées à l'habitation.

ARTICLE U6 3 : ACCES ET VOIRIE

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

Les accès devront être aménagés de façon à garantir la sécurité des utilisateurs de la voie publique.

Les impasses devront, notamment, prévoir un dispositif de retournement approprié.

Tout nouvel accès sur le Boulevard de la Plage sera interdit et la création de nouvelles parcelles devra prévoir que la desserte se fera par l'accès existant le plus proche.

Les créations ou modifications d'accès sont soumises à l'obtention d'une permission de voirie à déposer auprès du gestionnaire de la voirie.

Le Conseil Départemental propose la prise en compte des prescriptions suivantes :

Catégorie	En agglomération	Hors agglomération
1ère	Favorable sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : Intensité du trafic, Position de l'accès, Configuration de l'accès, ...	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département.
2ème		
3ème		
4ème		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

ARTICLE U6 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau d'assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée au réseau public d'assainissement existant au droit de la parcelle.

Réseau d'adduction d'eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Dans le cas de réalisation de groupes d'habitation ou de lotissements, la capacité du réseau d'eau potable sera appréciée en fonction des besoins appelés pour assurer la défense contre l'incendie des bâtiments, selon les normes en vigueur.

Réseaux d'électricité et de téléphone :

Les renforcements, les extensions et les branchements seront obligatoirement enterrés.

Traitement des eaux pluviales :

Pour tout aménagement, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, devront être mis en place de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

Les eaux de ruissellement de l'ensemble des surfaces imperméabilisées (toitures mais aussi surfaces recouvertes d'enrobé, de béton, etc.) devront être récupérées sur le terrain du pétitionnaire par le biais d'ouvrages de stockage (rétention et/ou infiltration). La définition du type d'ouvrage et son dimensionnement sont de la responsabilité du pétitionnaire. Cette étude devra notamment s'appuyer sur une connaissance de la nature du sol et de la hauteur de la nappe.

ARTICLE U6 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE U6 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter avec un minimum de :

- 9m en retrait de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

Des reculs différents pourront être imposés pour suivre des alignements existants.

Dans le cas de restauration, de réhabilitation ou de construction de bâtiments publics ou communaux, des implantations autres sont possibles, pour des raisons architecturales, de composition urbaine et de fonctionnement.

ARTICLE U6 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4m.

ARTICLE U6 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

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

ARTICLE U6 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE U6 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne peut pas dépasser 7 m au faîtage.
Les caves et sous-sols sont interdits.

ARTICLE U6 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Toute restauration doit être conçue de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les matériaux précaires (tôle ondulée, éverite, tôle translucide, ou autres éléments métalliques ou synthétiques de récupération) sont interdits lors de la restauration.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, agglos, etc...) seront obligatoirement enduits. Leur emploi brut est interdit.

ARTICLE U6 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé :

- Pour les bâtiments publics nécessaires aux services de secours et d'entretien de la plage, les bâtiments communaux liés à l'exploitation touristique de la station, 2 places par bâtiment quand cela est nécessaire et n'affecte pas la qualité du site.

Le nombre de places de stationnement réservé aux Personnes à Mobilité Réduite est fixé par les règles du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE U6 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront traités et aménagés en dehors des voies et des places de stationnement de circulation sous forme d'espaces verts engazonnés plantés d'arbres d'essences locales.

La végétation et les espèces naturelles qui prédominent dans le secteur seront préservées dans les espaces verts comme dans les espaces privés.

Les terrains d'agrément autour des habitations seront obligatoirement plantés d'essences et de végétation destinées à assurer le maintien des sables.

ARTICLE U6 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

Chapitre 7 : ZONE Uc

Zone destinée à recevoir des bâtiments à usage commercial exclusif et l'habitation attachée à l'exploitation du commerce.

ARTICLE Uc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES :

- Les constructions à usage d'artisanat et d'industrie,
- Les entrepôts à l'exception de ceux autorisés à l'article 2,
- Les constructions ou installations qui, par leur nature sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les terrains aménagés de camping caravanage,
- Les terrains de stationnement des caravanes et des camping-cars,
- Les carrières, affouillements et exhaussements des sols,
- Les décharges et dépôts de véhicules,
- Les parcs résidentiels de loisir et les habitations légères de loisir,
- Les bâtiments d'habitations à l'exception de ceux qui sont précisés à l'article 2,
- Les annexes des locaux à usage d'habitation.

ARTICLE Uc 2 : OCUCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les locaux à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation ou au gardiennage des commerces seront limités à un seul logement par commerce, et la surface de plancher ne dépassera pas 100 m².

Les locaux à usage d'habitation sont intégrés dans le local commercial.

ARTICLE Uc 3 : ACCES ET VOIRIE

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

Les accès devront être aménagés de façon à garantir la sécurité des utilisateurs de la voie publique.

L'ouverture d'une voie peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution, notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants. Les impasses devront, notamment, prévoir un dispositif de retournement approprié.

Les créations ou modifications d'accès sont soumises à l'obtention d'une permission de voirie à déposer auprès du gestionnaire de la voirie.

Le Conseil Départemental propose la prise en compte des prescriptions suivantes :

Catégorie	En agglomération	Hors agglomération
1ère	Favorable sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : Intensité du trafic,	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département.
2ème		
3ème		
4ème	Position de l'accès, Configuration de l'accès, ...	Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

ARTICLE Uc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau d'assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée au réseau public d'assainissement.

Réseau d'adduction d'eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Réseaux d'électricité et de téléphone :

Les renforcements, les extensions et les branchements seront obligatoirement enterrés.

Traitement des eaux pluviales :

Pour tout aménagement, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, devront être mis en place de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

Les eaux de ruissellement de l'ensemble des surfaces imperméabilisées (toitures mais aussi surfaces recouvertes d'enrobé, de béton, etc.) devront être récupérées sur le terrain du pétitionnaire par le biais d'ouvrages de stockage (rétention et/ou infiltration). La définition du type d'ouvrage et son dimensionnement sont de la responsabilité du pétitionnaire. Cette étude devra notamment s'appuyer sur une connaissance de la nature du sol et de la hauteur de la nappe.

ARTICLE Uc 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Uc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction sera implantée avec un recul de 12 m par rapport à l'axe de la RD N° 652 et de 9m pour les autres voies et emprises publiques.

ARTICLE Uc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée sur limite ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5m.

ARTICLE Uc 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

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

Les logements de fonctions seront obligatoirement accolés ou intégrés dans les volumes des bâtiments commerciaux.

ARTICLE Uc 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Uc 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne peut pas dépasser R+1, combles aménageables compris.

ARTICLE Uc 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Toute construction, restauration, agrandissement, adjonction d'immeuble doit être conçu de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les matériaux précaires (tôle ondulée, éverite, tôle translucide, ou autres éléments métalliques ou synthétiques de récupération) sont interdits dans la réalisation des constructions.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, agglos, etc...) seront obligatoirement enduits. Leur emploi brut est interdit.

ARTICLE Uc 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation 2 places par logement
- Pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre
- Pour les restaurants, le stationnement devra être adapté aux besoins de l'opération.
- Pour les bâtiments à usage de bureaux et de commerces une surface de stationnement correspondant à 60 % de la surface de plancher.

Le nombre de places de stationnement réservé aux Personnes à Mobilité Réduite est fixé par les règles du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE Uc 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront traités et aménagés en dehors des voies et des places de stationnement de circulation sous forme d'espaces verts engazonnés plantés d'arbres d'essences locales.

La végétation et les espèces naturelles qui prédominent dans le secteur seront préservées dans les espaces verts comme dans les espaces privés.

L'aménagement des parkings devra prévoir la plantation d'au moins un arbre pour 100 m² de parking.

Les haies et clôtures et équipements provisoires de même nature ne pourront pas être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables (de type brande, bruyère arbustive ou genêt).

ARTICLE Uc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

Chapitre 8 : ZONE Ui

Zone destinée à recevoir des bâtiments à usage artisanal ou industriel exclusivement. Elle comprend un secteur Uia, à la Lette et dans la zone des Dardas, où l'habitation attachée à l'exploitation des installations artisanales est autorisée.

ARTICLE Ui 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des habitations précisées à l'article 2,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les terrains aménagés de camping-caravanage,
- Les terrains de stationnement des caravanes et des camping-cars,
- Les carrières, affouillements et exhaussements des sols,
- Les décharges et dépôts de véhicules,
- Les parcs résidentiels de loisir et les habitations légères de loisir,
- Les bâtiments d'habitations collectives,
- Les aires de jeu et de sport,
- Les habitations, sauf dans les zones Uia.

ARTICLE Ui 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute construction de bâtiment industriel doit être implantée à au moins 20m de tout peuplement résineux. Cette distance est portée à 30m pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.

Prescriptions propres au secteur Uia :

Les habitations nécessaires à l'exploitation et au gardiennage des installations artisanales ou industrielles seront incluses dans le volume des bâtiments affectés à l'activité industrielle ou artisanale.

Les habitations devront se développer en rez-de-chaussée et ne pas dépasser 50m² de surface de plancher affectée à l'habitation.

ARTICLE Ui 3 : ACCES ET VOIRIE

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

Les accès devront être aménagés de façon à garantir la sécurité et des utilisateurs de la voie publique.

Les impasses devront, notamment, prévoir un dispositif de retournement approprié.

Les créations ou modifications d'accès sont soumises à l'obtention d'une permission de voirie à déposer auprès du gestionnaire de la voirie.

Le Conseil Départemental propose la prise en compte des prescriptions suivantes :

Catégorie	En agglomération	Hors agglomération
1ère	Favorable sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : Intensité du trafic, Position de l'accès, Configuration de l'accès, ...	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département.
2ème		
3ème		
4ème		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

ARTICLE U1 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau d'assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention signée par l'industriel, le Maire, et le représentant habilité de l'exploitant du réseau collectif d'assainissement.

Elle 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.

Réseau d'adduction d'eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Réseaux d'électricité et de téléphone :

Les renforcements, les extensions et les branchements seront obligatoirement enterrés.

Traitement des eaux pluviales :

Pour tout aménagement, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, devront être mis en place de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

Les eaux de ruissellement de l'ensemble des surfaces imperméabilisées (toitures mais aussi surfaces recouvertes d'enrobé, de béton, etc.) devront être récupérées sur le terrain du pétitionnaire par le biais d'ouvrages de stockage (rétention et/ou infiltration). La définition du type d'ouvrage et son dimensionnement sont de la responsabilité du pétitionnaire. Cette étude devra notamment s'appuyer sur une connaissance de la nature du sol et de la hauteur de la nappe.



ARTICLE Ui 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Ui 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction sera implantée à 50m de l'axe de la RD N° 652 et 5 m de l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

Des reculs moindres seront permis, après avis du Conseil Départemental, pour des projets cohérents avec l'environnement de la route et du site et qui ne remettent pas en cause les possibilités d'évolution de la voirie.

ARTICLE Ui 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée sur limite ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5m.

Lorsque la limite séparative est en contact direct avec la zone identifiée comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, toute construction devra respecter un retrait de 12 m de cette limite y compris les annexes, dont 6 mètres constituant une bande périphérique à l'extérieur des lots afin de permettre la circulation des véhicules incendie.

ARTICLE Ui 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute des constructions avec un minimum de 4 mètres.

Prescriptions propres au secteur Uia :

Les bâtiments d'habitation seront obligatoirement inclus dans les bâtiments industriels ou artisanaux. Cette disposition ne s'applique pas aux installations classées soumises à autorisation.

ARTICLE Ui 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas excéder 50% de la propriété comprise dans la zone Ui.

ARTICLE Ui 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Prescriptions propres au secteur Uia

Les constructions à usage d'habitation devront se développer uniquement en rez-de-chaussée.

ARTICLE Ui 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Toute construction, restauration, agrandissement, adjonction d'immeuble doit être conçu de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les matériaux précaires (tôle ondulée, éverite, tôle translucide, ou autres éléments métalliques ou synthétiques de récupération) sont interdits dans la réalisation des constructions.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, agglos, etc...) est interdit sauf ceux dont le parement est traité en conséquence.

Lorsque la limite séparative est en contact direct avec la zone identifiée comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, la mise en place de végétaux secs et inflammables dans les haies et clôtures est prohibée.

ARTICLE Ui 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé :

- Pour les bâtiments à usage de bureaux et d'industrie une surface de stationnement correspondant à 60 % de la surface de plancher.

Prescriptions propres au secteur Uia :

- Pour les constructions à usage d'habitation 2 places par logement

Le nombre de places de stationnement réservé aux Personnes à Mobilité Réduite est fixé par les règles du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE Ui 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés et/ou plantés en fonction de l'utilisation des lieux et de l'importance de l'opération.

ARTICLE Ui 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet



Chapitre 9 : ZONE Uk

Zone aménagée sous forme de camping autorisé où sont admis les bâtiments nécessaires à l'exploitation des établissements. Elle comprend un secteur Uka, où est autorisée la réalisation d'un parc résidentiel de loisir, et un secteur Uks, à Contis, pour se prémunir contre le risque de submersion marine.

ARTICLE Uk 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES :

- Les constructions à usage d'habitation et de commerce à l'exception de celles rentrant dans le champ d'autorisation de l'article 2,
- Les carrières, affouillements et exhaussements des sols,
- Les décharges et dépôts de véhicules,
- Les bâtiments d'habitations collectives,
- Les bâtiments publics,
- Les hôtels.

ARTICLE Uk 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- Les habitations nécessaires à l'exploitation et au gardiennage des installations touristiques.
- Les commerces et équipements d'infrastructure liés à la fréquentation du site (restaurant, bar, buvettes, commerces divers, piscine ...),
- Les chalets dans la limite des capacités fixées par la réglementation des campings,
- Les parcs résidentiels de loisir dans le secteur Uka sous réserve de faire l'objet d'un programme d'aménagement général.

Prescriptions propres au secteur Uks :

Les constructions doivent posséder un étage refuge pour se prémunir contre le risque de submersion marine. Le niveau de plancher de l'étage refuge doit être situé à 3m NGF.

ARTICLE Uk 3 : ACCES ET VOIRIE

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

Les accès devront être aménagés de façon à garantir la sécurité et des utilisateurs de la voie publique.

L'ouverture d'une voie peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution, notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains

avoisinants. Les impasses devront, notamment, prévoir un dispositif de retournement approprié.

Tout nouvel accès charretier sur les voies départementales sera interdit en dehors des panneaux d'agglomération.

Les créations ou modifications d'accès sont soumises à l'obtention d'une permission de voirie à déposer auprès du gestionnaire de la voirie.

Le Conseil Départemental propose la prise en compte des prescriptions suivantes :

Catégorie	En agglomération	Hors agglomération
1ère	Favorable sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants :	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département.
2ème		
3ème		
4ème	Intensité du trafic, Position de l'accès, Configuration de l'accès, ...	Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

ARTICLE Uk 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau d'assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée au réseau public d'assainissement si celui-ci existe au droit de la parcelle.

Réseau d'adduction d'eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Réseaux d'électricité et de téléphone :

Les renforcements, les extensions et les branchements seront obligatoirement enterrés.

Traitement des eaux pluviales :

Pour tout aménagement, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, devront être mis en place de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

Les eaux de ruissellement de l'ensemble des surfaces imperméabilisées (toitures mais aussi surfaces recouvertes d'enrobé, de béton, etc.) devront être récupérées sur le terrain du pétitionnaire par le biais d'ouvrages de stockage (rétention et/ou infiltration). La définition du type d'ouvrage et son dimensionnement sont de la responsabilité du pétitionnaire. Cette étude devra notamment s'appuyer sur une connaissance de la nature du sol et de la hauteur de la nappe.

ARTICLE Uk 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Uk 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE Uk 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée sur limite ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5m.

Lorsque la limite séparative est en contact direct avec la zone identifiée comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, toute construction devra respecter un retrait de 12 m de cette limite y compris les annexes.

ARTICLE Uk 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une à l'autre soit au moins égale à la hauteur de l'immeuble le plus haut et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE Uk 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Uk 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est limitée à 6 m (rez de chaussée + comble aménageable).

ARTICLE Uk 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Toute construction, restauration, agrandissement, adjonction d'immeuble doit être conçu de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les matériaux précaires (tôle ondulée, éverite, tôle translucide, ou autres éléments métalliques ou synthétiques de récupération) sont interdits dans la réalisation des constructions.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, agglos, etc...) seront obligatoirement enduits. Leur emploi brut est interdit.

Lorsque la limite séparative est en contact direct avec la zone identifiée comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, la mise en place de végétaux secs et inflammables dans les haies et clôtures est prohibée.

ARTICLE Uk 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation 2 places par logement
- Pour les campings, une place de stationnement par emplacement.
- Pour les restaurants, une place par tranche de 10m² de surface de plancher nette

- Pour les bâtiments à usage de bureaux et de commerces une surface de stationnement correspondant à 60 % de la surface de plancher.

Le nombre de places de stationnement réservé aux Personnes à Mobilité Réduite est fixé par les règles du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE Uk 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés et plantés en fonction de l'utilisation des lieux et de l'importance de l'opération.

ARTICLE Uk 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :

Sans objet



TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



Chapitre 10 : ZONE AU3

Zone d'aménagement futur, équipée en périphérie, destinée à la réalisation d'un habitat de mêmes caractéristiques que celui définit dans la zone U3, sous forme d'opérations d'aménagement.

ARTICLE AU3 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage d'artisanat et d'industrie,
- Les entrepôts,
- Les constructions ou installations qui, par leur nature sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les terrains aménagés de camping-caravanage,
- Les terrains de stationnement des caravanes et des camping-cars,
- Les carrières, affouillements et exhaussements des sols,
- Les décharges et dépôts de véhicules,
- Les parcs résidentiels de loisir et les habitations légères de loisir.

ARTICLE AU3 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les opérations d'aménagement sont autorisées sous réserve :

- qu'elles fassent l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité de la zone.

ARTICLE AU3 3 : ACCES ET VOIRIE

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

Les créations ou modifications d'accès sont soumises à l'obtention d'une permission de voirie à déposer auprès du gestionnaire de la voirie.

Le Conseil Départemental propose la prise en compte des prescriptions suivantes :

Catégorie	En agglomération	Hors agglomération
1ère	Favorable sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : Intensité du trafic,	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département.
2ème		
3ème		

4ème	Position de l'accès, Configuration de l'accès, ...	Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.
------	--	---

ARTICLE AU3 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau d'assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée au réseau public d'assainissement

Réseau d'adduction d'eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Réseaux d'électricité et de téléphone :

Les renforcements, les extensions et les branchements seront obligatoirement enterrés.

Traitement des eaux pluviales :

Pour tout aménagement, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, devront être mis en place de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

Les eaux de ruissellement de l'ensemble des surfaces imperméabilisées (toitures mais aussi surfaces recouvertes d'enrobé, de béton, etc.) devront être récupérées sur le terrain du pétitionnaire par le biais d'ouvrages de stockage (rétention et/ou infiltration). La définition du type d'ouvrage et son dimensionnement sont de la responsabilité du pétitionnaire. Cette étude devra notamment s'appuyer sur une connaissance de la nature du sol et de la hauteur de la nappe.

ARTICLE AU3 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AU3 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter avec un minimum de :

- A 12 m en retrait de l'axe des voies départementales N° 41 et 652,
- A 9m en retrait de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique,
- A 5 m en retrait de l'alignement des voies nouvelles ou à créer,

Des reculs pourront être imposés pour suivre les alignements existants.

Dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants, des implantations autres sont possibles, pour des raisons architecturales ou de composition urbaine.

ARTICLE AU3 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

Lorsque la limite séparative est en contact direct avec la zone identifiée comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, toute construction devra respecter un retrait de 12 m de cette limite y compris les annexes, dont 6 mètres constituant une bande périphérique à l'extérieur des lots afin de permettre la circulation des véhicules incendie.

ARTICLE AU3 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME 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 m.

ARTICLE AU3 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AU3 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne peut pas dépasser un maximum de 9 m au faitage et 3m sur la limite séparative.

ARTICLE AU3 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Toute construction, restauration, agrandissement, adjonction d'immeuble doit être conçu de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les matériaux précaires (tôle ondulée, éverite, tôle translucide, ou autres éléments métalliques ou synthétiques de récupération) sont interdits dans la réalisation des constructions.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, agglos, etc...) seront obligatoirement enduits. Leur emploi brut est interdit.

Lorsque la limite séparative est en contact direct avec la zone identifiée comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, la mise en place de végétaux secs et inflammables dans les haies et clôtures est prohibée.

ARTICLE AU3 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation 2 places par logement
- Pour les constructions à usage d'habitations collectives, une place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher de construction, avec un minimum de 1,5 place de stationnement par logement.
- Pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre
- Pour les restaurants, le stationnement devra être adapté aux besoins de l'opération
- Pour les bâtiments à usage de bureaux et de commerces une surface de stationnement correspondant à 60 % de la surface de plancher.

Le nombre de places de stationnement réservé aux Personnes à Mobilité Réduite est fixé par les règles du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE AU3 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Les espaces libres seront traités et aménagés en dehors des voies et des places de stationnement de circulation sous forme d'espaces verts engazonnés plantés d'arbres d'essences locales.

ARTICLE AU3 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :

Sans objet

Chapitre 11 : ZONE AU4

Zone d'aménagement future, équipée en périphérie, destinée à la réalisation d'un habitat de mêmes caractéristiques que celui défini dans la zone U4, sous forme d'opérations d'aménagement. Elle comprend un secteur AU4c situé au niveau de Contis et un secteur AU4s en périphérie du bourg au lieu-dit la Caquerelle.

ARTICLE AU4 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES :

- Les constructions à usage d'artisanat et d'industrie,
- Les entrepôts,
- Les constructions ou installations qui, par leur nature sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les terrains aménagés de camping-caravanage,
- Les terrains de stationnement des caravanes et des camping-cars,
- Les carrières, affouillements et exhaussements des sols,
- Les décharges et dépôts de véhicules,
- Les parcs résidentiels de loisir et les habitations légères de loisir,
- Les constructions à usage de commerce, à l'exception des établissements hôteliers et de balnéothérapie.

ARTICLE AU4 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les opérations d'aménagement sont autorisées sous réserve :

- qu'elles fassent l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité de la zone.

L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée dans la limite de 40 % de la surface de plancher.

Prescriptions propres au secteur AU4s :

- 20% du programme de logement de chaque phase de réalisation soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS, ...).
- Les opérations d'aménagement sont autorisées sous réserve : qu'elles fassent l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble par unité foncière

ARTICLE AU4 3 : ACCES ET VOIRIE

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

Les accès devront être aménagés de façon à garantir la sécurité et des utilisateurs de la voie publique.

L'ouverture d'une voie peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution, notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants. Les impasses devront, notamment, prévoir un dispositif de retournement approprié.

Les créations ou modifications d'accès sont soumises à l'obtention d'une permission de voirie à déposer auprès du gestionnaire de la voirie.

Le Conseil Départemental propose la prise en compte des prescriptions suivantes :

Catégorie	En agglomération	Hors agglomération
1ère	Favorable sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : Intensité du trafic, Position de l'accès, Configuration de l'accès, ...	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département.
2ème		
3ème		
4ème		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

ARTICLE AU4 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau d'assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée au réseau public d'assainissement existant au droit de la parcelle.

Réseau d'adduction d'eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Dans le cas de réalisation de groupes d'habitation ou de lotissements, la capacité du réseau d'eau potable sera appréciée en fonction des besoins appelés pour assurer la défense contre l'incendie des bâtiments, selon les normes en vigueur.

Réseaux d'électricité et de téléphone :

Les renforcements, les extensions et les branchements seront obligatoirement enterrés.

Traitement des eaux pluviales :

Pour tout aménagement, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, devront être mis en place de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

Les eaux de ruissellement de l'ensemble des surfaces imperméabilisées (toitures mais aussi surfaces recouvertes d'enrobé, de béton, etc.) devront être récupérées sur le terrain du pétitionnaire par le biais d'ouvrages de stockage (rétention et/ou infiltration). La définition du type d'ouvrage et son dimensionnement sont de la responsabilité du pétitionnaire. Cette étude devra notamment s'appuyer sur une connaissance de la nature du sol et de la hauteur de la nappe.

ARTICLE AU4 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AU4 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter avec un minimum de

: En agglomération :

- 12 m en retrait de l'axe des voies départementales N° 41 et 652
- 9m en retrait de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique
- Des reculs pourront être imposés pour suivre les alignements existants

Hors agglomération :

- 50m en retrait de l'axe de la voie départementale N° 652,
- 9m en retrait de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique

Hors agglomération, des reculs moindres seront permis, après avis du Conseil Départemental, pour des projets cohérents avec l'environnement de la route et du site et qui ne remettent pas en cause les possibilités d'évolution de la voirie.

Dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants, des implantations autres sont possibles, pour des raisons architecturales ou de composition urbaine.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, les bâtiments seront implantés avec un retrait de 5m minimum de l'alignement existant ou à créer.

ARTICLE AU4 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3m.

Les bâtiments annexes de l'habitation pourront être implantés sur limite séparative sous réserve que leur hauteur mesurée au droit de la limite n'excède pas 3m.

Lorsque la limite séparative est en contact direct avec la zone identifiée comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, toute construction devra respecter un retrait de 12 m de cette limite y compris les annexes, dont 6 mètres constituant une bande périphérique à l'extérieur des lots afin de permettre la circulation des véhicules incendie.

ARTICLE AU4 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

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

ARTICLE AU4 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra pas dépasser 30% de la surface de la propriété comprise dans la zone AU4.

ARTICLE 1 AU4 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne peut pas dépasser R+1, combles aménageables compris, avec un maximum de 7,50 m au faîtage.



ARTICLE AU4 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Toute construction, restauration, agrandissement, adjonction d'immeuble doit être conçu de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les matériaux précaires (tôle ondulée, éverite, tôle translucide, ou autres éléments métalliques ou synthétiques de récupération) sont interdits dans la réalisation des constructions.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, agglos, etc...) seront obligatoirement enduits. Leur emploi brut est interdit

Lorsque la limite séparative est en contact direct avec la zone identifiée comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, la mise en place de végétaux secs et inflammables dans les haies et clôtures est prohibée.

Prescriptions propres au secteur AU4c :

- La superficie imperméabilisée par parcelle (surfaces bâties et surfaces revêtues) ne pourra pas excéder 60 % de la superficie d'assiette du terrain,
- Les clôtures n'excéderont pas en hauteur 1m50. Elles seront à claires-voies, grillagées et végétalisées,
- Les murs bahut ou partie pleine opaque n'excéderont pas 0m50 de haut,
- Les pentes de toiture seront supérieures à 35 %. Leur couverture sera en harmonie avec celles des parcelles riveraines,
- Le nombre de matériaux et de couleur par ensemble bâti sera limité à 3,
- La construction bois et les revêtements bois en façade seront privilégiés,
- Les enduits de maçonnerie seront de couleur claire,
- Les clôtures n'excéderont pas en hauteur 1m50. Elles seront à claires-voies, (grillagées et végétalisées),
- Les murs bahut ou partie pleine opaque n'excéderont pas 0m50 de haut,
- Les matériaux légers, type claustra, sont interdits.

ARTICLE AU4 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation 2 places par logement,
- Pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre,
- Pour les restaurants, le stationnement devra être adapté aux besoins de l'opération
- Pour les bâtiments à usage de bureaux et de commerces une surface de stationnement correspondant à 60 % de la surface de plancher,
- Dans les lotissements ou groupes d'habitation il sera aménagé une place de stationnement collective pour trois lots à bâtir.

Le nombre de places de stationnement réservé aux Personnes à Mobilité Réduite est fixé par les règles du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE AU4 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront traités et aménagés en dehors des voies et des places de stationnement de circulation sous forme d'espaces verts engazonnés plantés d'arbres d'essences locales.

La végétation et les espèces naturelles qui prédominent dans le secteur seront préservées dans les espaces verts comme dans les espaces privés.

Les ensembles immobiliers de plus de 1000 m² de surface de plancher, les lotissements ou groupes d'habitation doivent comporter au moins :

- 20% d'espaces libres
- 10% d'espaces verts

Ce pourcentage est calculé par rapport à la superficie totale des terrains concernés par l'opération.

Prescriptions propres au secteur AU4c :

Dans le secteur AU4c, la superficie imperméabilisée par parcelle (surfaces bâties et surfaces revêtues) ne pourra pas excéder 60 % de la superficie d'assiette du terrain.

ARTICLE AU4 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

Chapitre 12 : ZONE AU4f

Zone d'aménagement futur à long terme, non équipée en périphérie, destinée à la réalisation d'un habitat de mêmes caractéristiques que celui défini dans la zone U4, sous forme d'opérations d'aménagement.

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation de la zone AU4 lors d'une révision ou d'une modification du document d'urbanisme.

ARTICLE AU4f 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage d'artisanat et d'industrie,
- Les entrepôts,
- Les constructions ou installations qui, par leur nature sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les terrains aménagés de camping-caravanage,
- Les terrains de stationnement des caravanes et des camping-cars,
- Les carrières, affouillements et exhaussements des sols,
- Les décharges et dépôts de véhicules,
- Les parcs résidentiels de loisir et les habitations légères de loisir,
- Les bâtiments publics,
- Les habitations et leurs annexes à l'exception des habitations autorisées dans le cadre de l'article 2.

ARTICLE AU4f 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La reconstruction des bâtiments existants est autorisée en cas de sinistre.

L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée dans la limite de 40 % de la superficie hors œuvre nette bâtie.

Les habitations sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement qui couvre la totalité de la zone.

Les opérations d'aménagement sont autorisées sous réserve que la zone soit desservie par des réseaux de capacité suffisante après intégration en zone AU4 par le biais d'une révision ou d'une modification, lorsque la zone AU4 voisine aura été aménagée.

ARTICLE AU4f 3 : ACCES ET VOIRIE

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

Les accès devront être aménagés de façon à garantir la sécurité et des utilisateurs de la voie publique.

L'ouverture d'une voie peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution, notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants. Les impasses devront, notamment, prévoir un dispositif de retournement approprié.

Les créations ou modifications d'accès sont soumises à l'obtention d'une permission de voirie à déposer auprès du gestionnaire de la voirie.

Le Conseil Départemental propose la prise en compte des prescriptions suivantes :

Catégorie	En agglomération	Hors agglomération
1ère	Favorable sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : Intensité du trafic, Position de l'accès, Configuration de l'accès, ...	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département.
2ème		
3ème		
4ème		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

ARTICLE AU4f 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau d'assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée au réseau public d'assainissement existant au droit de la parcelle.

Réseau d'adduction d'eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Dans le cas de réalisation de groupes d'habitation ou de lotissements, la capacité du réseau d'eau potable sera appréciée en fonction des besoins appelés pour assurer la défense contre l'incendie des bâtiments, selon les normes en vigueur.

Réseaux d'électricité et de téléphone :

Les renforcements, les extensions et les branchements seront obligatoirement enterrés.

Traitement des eaux pluviales :

Pour tout aménagement, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, devront être mis en place de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

Les eaux de ruissellement de l'ensemble des surfaces imperméabilisées (toitures mais aussi surfaces recouvertes d'enrobé, de béton, etc.) devront être récupérées sur le terrain du pétitionnaire par le biais d'ouvrages de stockage (rétention et/ou infiltration). La définition du type d'ouvrage et son dimensionnement sont de la responsabilité du pétitionnaire. Cette étude devra notamment s'appuyer sur une connaissance de la nature du sol et de la hauteur de la nappe.

ARTICLE AU4f 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AU4f 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront s'implanter :

- A 12 m en retrait de l'axe des voies départementales N° 41 et 652,
- A 9m en retrait de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Des reculs pourront être imposés pour suivre les alignements existants.

Dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants, des implantations autres sont possibles, pour des raisons architecturales ou de composition urbaine.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, les bâtiments seront implantés avec un retrait de 5m minimum de l'alignement existant ou à créer.

ARTICLE AU4f 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3m.

Les bâtiments annexes de l'habitation pourront être implantés sur limite séparative sous réserve que leur hauteur mesurée au droit de la limite n'excède pas 3m.

Lorsque la limite séparative est en contact direct avec la zone identifiée comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, toute construction devra respecter un retrait de 12 m de cette limite y compris les annexes, dont 6 mètres constituant une bande périphérique à l'extérieur des lots afin de permettre la circulation des véhicules incendie.

ARTICLE AU4f 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

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

ARTICLE AU4f 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra pas dépasser 20% de la surface-de la propriété comprise dans la zone AU4f.

ARTICLE AU4f 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne peut pas dépasser R+1, combles aménageables compris

ARTICLE AU4f 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Toute construction, restauration, agrandissement, adjonction d'immeuble doit être conçu de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les matériaux précaires (tôle ondulée, éverite, tôle translucide, ou autres éléments métalliques ou synthétiques de récupération) sont interdits dans la réalisation des constructions.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, agglos, etc...) seront obligatoirement enduits. Leur emploi brut est interdit.

Lorsque la limite séparative est en contact direct avec la zone identifiée comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, la mise en place de végétaux secs et inflammables dans les haies et clôtures est prohibée.

ARTICLE AU4f 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation 2 places par logement

Le nombre de places de stationnement réservé aux Personnes à Mobilité Réduite est fixé par les règles du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE AU4f 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront traités et aménagés en dehors des voies et des places de stationnement de circulation sous forme d'espaces verts engazonnés plantés d'arbres d'essences locales.

La végétation et les espèces naturelles qui prédominent dans le secteur seront préservées dans les espaces verts comme dans les espaces privatifs.

Les ensembles immobiliers de plus de 1 000 m² de surface de plancher, les lotissements ou groupes d'habitation doivent comporter au moins :

- 20% d'espaces libres
- 10% d'espaces verts

Ce pourcentage est calculé par rapport à la superficie totale des terrains concernés par l'opération.

ARTICLE AU4f 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

Chapitre 13 : ZONE AUi

Zone d'aménagement future, équipée en périphérie, établie aux abords de l'agglomération et destinée à la réalisation d'opérations à caractère artisanal et industriel, de mêmes caractéristiques que les aménagements autorisés dans la zone Ui.

ARTICLE AUi 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les terrains aménagés de camping-caravanage,
- Les terrains de stationnement des caravanes et des camping-cars,
- Les carrières, affouillements et exhaussements des sols,
- Les décharges et dépôts de véhicules,
- Les parcs résidentiels de loisir et les habitations légères de loisir,
- Les bâtiments publics,
- Les aires de jeu et de sport.

ARTICLE AUi 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les opérations d'aménagement sont autorisées sous réserve que la zone soit desservie par des réseaux de capacité suffisante.

ARTICLE AUi 3 : ACCES ET VOIRIE

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

Les accès devront être aménagés de façon à garantir la sécurité et des utilisateurs de la voie publique.

L'ouverture d'une voie peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution, notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants. Les impasses devront, notamment, prévoir un dispositif de retournement approprié.

Les créations ou modifications d'accès sont soumises à l'obtention d'une permission de voirie à déposer auprès du gestionnaire de la voirie.

Le Conseil Départemental propose la prise en compte des prescriptions suivantes :

Catégorie	En agglomération	Hors agglomération
1ère	Favorable sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : Intensité du trafic, Position de l'accès, Configuration de l'accès, ...	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département.
2ème		
3ème		
4ème		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

ARTICLE AUI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau d'assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention signée par l'industriel, le Maire, et le représentant habilité de l'exploitant du réseau collectif d'assainissement.

Elle 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.

Réseau d'adduction d'eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Dans le cas de réalisation de groupes d'habitation ou de lotissements, la capacité du réseau d'eau potable sera appréciée en fonction des besoins appelés pour assurer la défense contre l'incendie des bâtiments, selon les normes en vigueur.

Réseaux d'électricité et de téléphone :

Les renforcements, les extensions et les branchements seront obligatoirement enterrés.

Traitement des eaux pluviales :

Pour tout aménagement, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, devront être mis en place de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

Les eaux de ruissellement de l'ensemble des surfaces imperméabilisées (toitures mais aussi surfaces recouvertes d'enrobé, de béton, etc.) devront être récupérées sur le terrain du pétitionnaire par le biais d'ouvrages de stockage (rétention et/ou infiltration). La définition du type d'ouvrage et son dimensionnement sont de la responsabilité du pétitionnaire. Cette étude devra notamment s'appuyer sur une connaissance de la nature du sol et de la hauteur de la nappe.

ARTICLE AUi 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AUi 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront s'implanter :

- A 35 m en retrait de l'axe des voies départementales N° 41
- A 9m en retrait de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique

Des reculs moindres seront permis, après avis du Conseil Départemental, pour des projets cohérents avec l'environnement de la route et du site et qui ne remettent pas en cause les possibilités d'évolution de la voirie.

Dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants, des implantations autres sont possibles, pour des raisons architecturales ou de composition urbaine.

ARTICLE AUi 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5m.

Lorsque la limite séparative est en contact direct avec la zone identifiée comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, toute construction devra respecter un retrait de 12 m de cette limite y compris les annexes, dont 6 mètres constituant une bande périphérique à l'extérieur des lots afin de permettre la circulation des véhicules incendie.

ARTICLE AUi 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

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

ARTICLE AUi 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra pas dépasser 50% de la surface de la propriété comprise dans la zone AUi.

ARTICLE AUi 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AUi 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Toute construction, restauration, agrandissement, adjonction d'immeuble doit être conçu de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les matériaux précaires (tôle ondulée, éverite, tôle translucide, ou autres éléments métalliques ou synthétiques de récupération) sont interdits dans la réalisation des constructions.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, agglos, etc...) seront obligatoirement enduits. Leur emploi brut est interdit.

Lorsque la limite séparative est en contact direct avec la zone identifiée comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, la mise en place de végétaux secs et inflammables dans les haies et clôtures est prohibée.

ARTICLE AUi 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé :

- Pour les bâtiments à usage de bureaux et d'industrie une surface de stationnement correspondant à 60 % de la surface de plancher.

Le nombre de places de stationnement réservé aux Personnes à Mobilité Réduite est fixé par les règles du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE AUi 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront traités et aménagés en dehors des voies et des places de stationnement de circulation sous forme d'espaces verts engazonnés plantés d'arbres d'essences locales.

La végétation et les espèces naturelles qui prédominent dans le secteur seront préservées dans les espaces verts comme dans les espaces privatifs.

Les ensembles immobiliers de plus de 1000 m² de surface de plancher, les lotissements ou groupes d'habitation doivent comporter au moins :

- 20% d'espaces libres
- 10% d'espaces verts

Ce pourcentage est calculé par rapport à la superficie totale des terrains concernés par l'opération.

La mise en place de végétaux secs et inflammables (type brande, bruyère arbustive ou genêt) dans les haies et clôtures est prohibée.

ARTICLE AUi 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

Chapitre 14 : ZONE AUfi

Zone d'aménagement futur à long terme, établie aux abords de l'agglomération et destinée à la réalisation d'opérations à caractère artisanal et industriel, de mêmes caractéristiques que les aménagements autorisés dans la zone Ui et AUi.

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements de viabilité à la périphérie de la zone et son classement en zone AUi lors d'une révision ou modification du document d'urbanisme.

ARTICLE AUfi 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les terrains aménagés de camping-caravanage,
- Les terrains de stationnement des caravanes et des camping-cars,
- Les carrières, affouillements et exhaussements des sols,
- Les décharges et dépôts de véhicules,
- Les parcs résidentiels de loisir et les habitations légères de loisir,
- Les bâtiments publics,
- Les aires de jeu et de sport.

ARTICLE AUfi 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les opérations d'aménagement sont autorisées sous réserve que la zone soit desservie par des réseaux de capacité suffisante.

ARTICLE AUfi 3 : ACCES ET VOIRIE

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

Les accès devront être aménagés de façon à garantir la sécurité et des utilisateurs de la voie publique.

L'ouverture d'une voie peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution, notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants. Les impasses devront, notamment, prévoir un dispositif de retournement approprié.

Les créations ou modifications d'accès sont soumises à l'obtention d'une permission de voirie à déposer auprès du gestionnaire de la voirie.

Le Conseil Départemental propose la prise en compte des prescriptions suivantes :

Catégorie	En agglomération	Hors agglomération
1ère	Favorable sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants :	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département.
2ème		
3ème		
4ème	Intensité du trafic, Position de l'accès, Configuration de l'accès, ...	Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

ARTICLE AUFi 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau d'assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention signée par l'industriel, le Maire, et le représentant habilité de l'exploitant du réseau collectif d'assainissement.

Elle 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.

Réseau d'adduction d'eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Dans le cas de réalisation de groupes d'habitation ou de lotissements, la capacité du réseau d'eau potable sera appréciée en fonction des besoins appelés pour assurer la défense contre l'incendie des bâtiments, selon les normes en vigueur.

Réseaux d'électricité et de téléphone :

Les renforcements, les extensions et les branchements seront obligatoirement enterrés.

Traitement des eaux pluviales :

Pour tout aménagement, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, devront être mis en place de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

Les eaux de ruissellement de l'ensemble des surfaces imperméabilisées (toitures mais aussi surfaces recouvertes d'enrobé, de béton, etc.) devront être récupérées sur le terrain du pétitionnaire par le biais d'ouvrages de stockage (rétention et/ou infiltration). La définition du type d'ouvrage et son dimensionnement sont de la responsabilité du pétitionnaire. Cette étude devra notamment s'appuyer sur une connaissance de la nature du sol et de la hauteur de la nappe.

ARTICLE AUfi 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AUfi 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront s'implanter :

- A 35m en retrait de l'axe des voies départementales N° 41,
- A 9m en retrait de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Des reculs moindres seront permis, après avis du Conseil Départemental, pour des projets cohérents avec l'environnement de la route et du site et qui ne remettent pas en cause les possibilités d'évolution de la voirie.

Dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants, des implantations autres sont possibles, pour des raisons architecturales ou de composition urbaine.

Dans les lotissements et groupes d'habitations, les bâtiments seront implantés avec un retrait de 5m minimum de l'alignement existant ou à créer.

ARTICLE AUfi 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5m.

Lorsque la limite séparative est en contact direct avec la zone identifiée comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, toute construction devra respecter un retrait de 12 m de cette limite y compris les annexes, dont 6 mètres constituant une bande périphérique à l'extérieur des lots afin de permettre la circulation des véhicules incendie.

ARTICLE AUfi 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

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

ARTICLE AUfi 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra pas dépasser 50% de la surface de la propriété comprise dans la zone AUfi.

ARTICLE AUfi 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AUfi 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Toute construction, restauration, agrandissement, adjonction d'immeuble doit être conçu de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les matériaux précaires (tôle ondulée, éverite, tôle translucide, ou autres éléments métalliques ou synthétiques de récupération) sont interdits dans la réalisation des constructions.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, agglos, etc...) seront obligatoirement enduits. Leur emploi brut est interdit.

Lorsque la limite séparative est en contact direct avec la zone identifiée comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, la mise en place de végétaux secs et inflammables dans les haies et clôtures est prohibée.

ARTICLE AUfi 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé :

- Pour les bâtiments à usage de bureaux et d'industrie une surface de stationnement correspondant à 60 % de la surface de plancher.

Le nombre de places de stationnement réservé aux Personnes à Mobilité Réduite est fixé par les règles du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE AUfi 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront traités et aménagés en dehors des voies et des places de stationnement de circulation sous forme d'espaces verts engazonnés plantés d'arbres d'essences locales.

La végétation et les espèces naturelles qui prédominent dans le secteur seront préservées dans les espaces verts comme dans les espaces privés.

Les ensembles immobiliers de plus de 1000 m² de surface de plancher, les lotissements ou groupes d'habitation doivent comporter au moins :

- 20% d'espaces libres
- 10% d'espaces verts

Ce pourcentage est calculé par rapport à la superficie totale des terrains concernés par l'opération.

La mise en place de végétaux secs et inflammables (type brande, bruyère arbustive ou genêt) dans les haies et clôtures est prohibée.

ARTICLE AUfi 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet



TITRE III - DISPOSTIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



Chapitre 15 : ZONE A

Zone destinée à la préservation du patrimoine agricole où sont autorisées les réalisations exclusivement liées et nécessaires à l'exploitation agricole. Elle comprend des secteurs Ap pour « zone agricole protégée » et As pour « zone agricole soumise au risque de submersion marine », au sud de la commune, le long du courant de Contis.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Toutes constructions à l'exception de celles soumises à des conditions particulières indiquées à l'article A2 suivant.

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

Sont autorisés :

- Les habitations et constructions nécessaires à l'exploitation et au gardiennage des installations agricoles,
- La restauration d'un bâtiment existant dont il reste tout ou partie de sa couverture et l'essentiel de ses murs porteurs lorsque son intérêt architectural et patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, conformément à l'article L111-23 du Code de l'urbanisme. Cette restauration devra également ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou sylvicole ou à la qualité des paysages.
- L'extension des bâtiments d'habitation sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'activité agricole ou sylvicole ou à la qualité des paysages,
- Les bâtiments représentant un caractère d'intérêt patrimonial recensés sur le plan de zonage pourront être transformés en habitation ou en hébergement touristique sous réserve du respect des règles de l'article 11 ci-dessous. La commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) doit être consultée pour donner un avis conforme,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L111-15 du Code de l'urbanisme.
- Les annexes aux logements existants,
- Les piscines,
- Les carrières, affouillements et exhaussements des sols sous réserve d'être liés à l'activité agricole.

Prescriptions propres au secteur Ap :

- Les occupations et utilisations du sol précédemment citées sont toutes interdites en zone Ap à l'exception de la reconstruction des bâtiments en cas de sinistre, conformément à l'article L111-3 du Code de l'urbanisme.

Prescriptions propres au secteur As :

- Les constructions doivent posséder un étage refuge pour se prémunir contre le risque de submersion marine. Le niveau de plancher de l'étage refuge doit être situé à 3m NGF.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

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

Les accès devront être aménagés de façon à garantir la sécurité et des utilisateurs de la voie publique.

L'ouverture d'une voie peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution, notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants. Les impasses devront, notamment, prévoir un dispositif de retournement approprié.

Les créations ou modifications d'accès sont soumises à l'obtention d'une permission de voirie à déposer auprès du gestionnaire de la voirie.

Le Conseil Départemental propose la prise en compte des prescriptions suivantes :

Catégorie	En agglomération	Hors agglomération
1ère	Favorable sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : Intensité du trafic, Position de l'accès, Configuration de l'accès, ...	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département.
2ème		
3ème		
4ème		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau d'assainissement :

Toutes les eaux et matières usées des constructions et installations doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement conformes aux textes en vigueur.

Réseau d'adduction d'eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Traitement des eaux pluviales :

Pour tout aménagement, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, devront être mis en place de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

Les eaux de ruissellement de l'ensemble des surfaces imperméabilisées (toitures mais aussi surfaces recouvertes d'enrobé, de béton, etc.) devront être récupérées sur le terrain du pétitionnaire par le biais d'ouvrages de stockage (rétention et/ou infiltration). La définition du type d'ouvrage et son dimensionnement sont de la responsabilité du pétitionnaire. Cette étude devra notamment s'appuyer sur une connaissance de la nature du sol et de la hauteur de la nappe.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront s'implanter :

- A 50 m en retrait de l'axe de la voie départementale N°652,
- A 35m en retrait de l'axe de la voie départementale N°41 (route de Mézos)
- A 25 m en retrait de l'axe des voies départementales N°41 (route de Contis) et 167,
- A 15m en retrait de l'axe de la voie départementale N°166,
- A 9m en retrait de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique.

Des reculs moindres seront permis, après avis du Conseil Départemental, pour des projets cohérents avec l'environnement de la route et du site et qui ne remettent pas en cause les possibilités d'évolution de la voirie.

Dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants, des implantations autres sont possibles, pour des raisons architecturales ou de composition urbaine.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3m.

Lorsque la limite séparative est en contact direct avec la zone identifiée comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, toute construction devra respecter un retrait de 12 m de cette limite y compris les annexes.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être d'au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions avec un minimum de 4m. Cette règle ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de constructions liées à l'exploitation agricole (hangars agricoles, bâtiments d'élevages, ...).

Les annexes, dont les piscines, devront être implantées à moins de 30 mètres de la construction principale à usage d'habitation.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra pas dépasser 30% de la surface de la propriété comprise dans la zone A.

L'extension des bâtiments d'habitation est autorisée dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, cette possibilité n'étant offerte que tous les dix ans depuis leur construction ou leur dernière extension.

La construction d'annexes est autorisée dans la limite de 50m² d'emprise au sol maximum par annexe. Une seule annexe peut être construite tous les dix ans, depuis la dernière construction d'annexe.

Les piscines ne sont pas limitées en emprise au sol.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne peut pas dépasser R+1, combles aménageables compris.

Les annexes devront avoir une hauteur inférieure ou égale à 5 m au faîtage.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Toute construction, restauration, agrandissement, adjonction d'immeuble doit être conçu de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager, à l'exception des bâtiments neufs nécessaires à l'exploitation agricole et sylvicole, hors bâtiments à usage d'habitation.

Les prescriptions suivantes doivent être respectées :

- Structure :
 - Les maisons à colombage avec ou sans soubassement sont autorisées
 - L'utilisation de pierres locales est possible (garluche, calcaires...).
 - Les maisons à ossature bois ne sont pas à exclure dans ces secteurs, dans la mesure où elles peuvent s'accorder avec des principes de l'architecture environnante ancienne et d'inspiration traditionnelle.

- Volumes :
 - Les étages partiels en forme de tours, les constructions à multiples toitures et les excroissances, type « chiens assis », par exemple, sont interdits.
 - Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine

- Façade :
 - La façade plate (ni balcons, ni saillies...), sur mur pignon ou gouttereau (plus typique du Born et de la zone littorale en général) doit être imposée en façade principale.
 - Les renforcements sont possibles, notamment en façade est. Ils peuvent être fermés d'une barrière de bois.
 - Les ouvertures doivent être plus hautes que larges.
 - Les façades des constructions anciennes sont enduites à la chaux
 - Les maisons en murs maçonnés devront être enduites

- Terrasses :
 - Couleurs des revêtements : marron, ocre, bruns et sable selon les teintes du substrat et de l'environnement « naturel » alentour.

- Teintes et matériaux :
 - Les choix de coloris devront être mentionnés dans les demandes de permis de construire et les déclarations de travaux.
 - Les matériaux devront présenter une unité et s'inspirer autant que possible des matériaux traditionnels de l'habitat de l'airial : ossature bois, enduits, brique...



- Les matériaux industriels sont à bannir : tôle, shingle, bac acier, bardage PVC ou métallique...
- De manière générale : Interdire les couleurs vives (bleu vert jaune rose) non locales et s'inspirer des bâtiments alentours dans le respect des architectures traditionnelles. Privilégier les peintures mates et éviter les lasures brillantes.
- Murs et enduits et éléments de décoration (encadrements, chaînage d'angles, bandeaux, génoise, corniche...)
 - Les maçonneries de couleur bleu, jaune, vert, rose et gris seront à proscrire au bénéfice de tons clairs.
 - Les façades peuvent être enduites ou présenter un faux remplissage de briques.
 - Façades enduites selon une méthode traditionnelle (finition talochée fin, gratté fin, lissée, ou technique de la feuille de houx...). Les enduits à la chaux aérienne ou « chaux grasse » (calcaire pur) ou bien au « ciment » (calcaire chargé en argile) sont permis.
 - Les enduits de mortier à la chaux sont une bonne alternative actuelle. Le respect de la couleur du sable extrait localement peut offrir une tonalité fondue dans son contexte.
 - Les enduits plastiques, tyroliens, écrasés et jetés sont interdits.
 - Le soubassement, s'il existe, sera masqué par un enduit et badigeonné ou laissera apparaître des briques pleines appareillées, badigeonnées ou non.
 - Les bardages bois (planches de pin brut à la verticale et couvre joint) sont possibles, contrairement aux bardages métalliques et PVC.
- Volets et menuiseries :
 - Interdire les vernis et les lasures brillantes sur les bois.
 - Les tons tranchés sont à imposer : gris, gris vert, rouge, vert basque, autres vert soutenu, brun, gris foncé, bleu-gris, blanc.
 - Formes apparentes et pans de bois (ossature, colombage, avant-toit, bardage, volets, portes de garages...) :
 - La mise en valeur de la structure bois pour les maisons à ossature bois est possible, bien qu'elle ne corresponde pas à un usage originel.
 - Les couleurs préconisées : rouge basque, brun foncé, vert wagon, vert-olive, gris-vert, vert basque, gris rouge, gris-bleu, gris clair, bleu clair ou blanc.
 - Possibilités de traiter le bois au lait de chaux.
 - Toitures :
 - Les couvertures des constructions principales auront des tonalités de rose vieilli des tuiles du terroir ou terre cuite naturelle (tuile canal en terre cuite, tuile canal de récupération ou neuve en gorge, tuile canal océane, ou tuile de teinte vieillie en chapeau ...). La tuile mécanique dite de Marseille peut également être utilisée.
 - Les supports en fibrociments de teinte tuile recouverts de tuiles canal récupérées peuvent être tolérés s'ils ne sont pas apparents.
 - Les nuances légères rouge orangé ou rouge brun non unis et de ton vieilli sont à favoriser au détriment de tons uniformes rouges vifs et rosés.
 - Le panachage de couleurs avec des tuiles neuves est interdit. Les tuiles provençales ainsi que les tuiles de couleur rouge soutenu et ocre jaune sont interdites, de même que les tuiles noires.
 - La gouttière peut être en zinc ou remplacée par une technique de chaîneau encaissé caché sous une rangée de tuiles en chapeau.
 - Les chevrons devront être apparents.
 - Les couvertures auront des pentes supérieures à 35 % et identiques dans une même construction.
 - Les toitures doivent être compactes, rectangulaires ou carrées et à 6 pans maximum, sauf lorsque la préservation du patrimoine bâti ancien impose de



- dépasser ce nombre maximum de pans. Les 6 pans s'entendent par bâtiment (même comportant plusieurs volumes). Les pentes uniques seront réservées aux annexes. Les rives non droites et discontinues et avec retours sont interdites.
- Les avant-toits sur pignons sont à privilégier. L'avant-toit doit être autant que possible débordant : débord de toiture d'au moins 0.50 m. Il est, de préférence, plus prononcé à l'ouest pour la protection contre les intempéries. Un débord suffisant peut éviter la pose de gouttières visibles en rive.
 - Les arcatures de type méditerranéen sont interdites.
 - Le matériau de couverture des éventuelles extensions devra être en harmonie avec la toiture existante.
- Annexes de l'habitation :
 - Elles seront bien distinctes de l'habitation principale. Elles pourront être largement inspirées du petit bâti de l'airial : poulailler, four à pain, cabanes, granges...
 - Les bâtiments annexes seront édifiés avec les mêmes matériaux que l'habitation principale et doivent être appréhendés avec la même exigence. De même, les matériaux industriels sont interdits : tôle, shingle, bac acier, bardage PVC ou métallique....
 - De dimensions plus modestes que l'habitation, les annexes seront en bois, en bardage bois (parois verticales) ou en murs maçonnés et couvertes d'un toit en tuiles.
 - Les constructions en madriers empilés sont interdites.
 - Clôtures et portails :
 - Dans le cas où la fermeture s'avérerait nécessaire, elle doit être discrète et laisser libre champ au regard.
 - Clôtures tolérées :
 - En barrières de bois naturel (châtaignier, pin ou acacia) doublée ou non d'une haie éparse (cf. caractéristiques ci-dessous). Hauteur maximale : 0.90 m
 - Clôtures légères grillagées avec piquets bois non teintées ou métalliques.
 - En pieux d'acacias ou de châtaignier sciés avec grillage à larges mailles de couleur grise. Hauteur maximale : 1,30 m
 - Grillages à larges mailles d'acier galvanisé ou plastifié vert, tendu entre potelets métalliques de couleur verte sur fondations isolées. Hauteur maximale : 1,50 m
 - Haies vives ou taillis composés d'essences locales. Hauteur maximale : 2 m.
 - Clôtures interdites :
 - Les clôtures en maçonnerie (murets) et les murs végétaux sont proscrits.
 - Portails admis :
 - Portail en bois peint simple, ou double vantaux, ou en aluminium.
 - Portails interdits :
 - Portails en PVC.

Lorsque la limite séparative est en contact direct avec la zone identifiée comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, la mise en place de végétaux secs et inflammables dans les haies et clôtures est prohibée.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation 2 places par logement.

Le nombre de places de stationnement réservé aux Personnes à Mobilité Réduite est fixé par les règles du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet



TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 16 : ZONE N

Zone destinée à la préservation des territoires sylvicoles de la commune où sont autorisés les agrandissements des habitations existantes et la transformation des bâtiments ruraux recensés, éléments du patrimoine architectural rural ancien.

Elle comprend un sous-secteur Na où il est possible de construire de nouvelles habitations. Elle comprend également un sous-secteur Nb propre à la station d'épuration et des secteurs Ns à Contis-Vieux, qui sont des zones exposées au risque de submersion marine.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES :

- Toutes constructions à l'exception de celles soumises à des conditions particulières indiquées à l'article N2 suivant.

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

Sont autorisés :

- La restauration d'un bâtiment existant dont il reste tout ou partie de sa couverture et l'essentiel de ses murs porteurs lorsque son intérêt architectural et patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, conformément à l'article L111-23 du Code de l'urbanisme. Cette restauration devra également ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou sylvicole ou à la qualité des paysages.
- L'extension des bâtiments d'habitation sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'activité agricole ou sylvicole ou à la qualité des paysages.
- Les bâtiments représentant un caractère d'intérêt patrimonial recensés sur le plan de zonage pourront être transformés en habitation sous réserve du respect des règles de l'article 11 ci-dessous. La commission départementale nature paysages et sites (CDNPS) doit être consultée pour donner un avis conforme.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L111-15 du Code de l'urbanisme.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les annexes aux logements existants,
- Les piscines,
- Les bâtiments légers mobiles sous réserve qu'ils soient liés à l'exploitation avicole.
Les constructions légères non closes d'une emprise au sol maximum de 15 m² destinées à abriter des équidés dans la limite d'un abri par unité foncière.

Prescription propre au secteur Na :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation

Prescriptions propres au secteur Nb :

- Les constructions, équipements et infrastructures devront être liés à l'exploitation et à l'extension de la station d'épuration ou à des équipements d'intérêt collectif.

Prescriptions propres au secteur Ns :

- Les constructions doivent posséder un étage refuge pour se prémunir contre le risque de submersion marine. Le niveau de plancher de l'étage refuge doit être situé à 3m NGF.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à la destination de l'immeuble et permettent, notamment, l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Les accès devront être aménagés de façon à garantir la sécurité et des utilisateurs de la voie publique.

L'ouverture d'une voie peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution, notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants. Les impasses devront, notamment, prévoir un dispositif de retournement approprié.

L'ouverture de tout accès nouveau sur les routes départementales N° 41, 166 et 652 est interdite.

Les créations ou modifications d'accès sont soumises à l'obtention d'une permission de voirie à déposer auprès du gestionnaire de la voirie.

Le Conseil Départemental propose la prise en compte des prescriptions suivantes :

Catégorie	En agglomération	Hors agglomération
1ère	Favorable sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : Intensité du trafic, Position de l'accès, Configuration de l'accès, ...	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département.
2ème		
3ème		
4ème		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau d'assainissement :

Un système d'assainissement autonome sera réalisé par le constructeur dont la filière sera définie en fonction de la nature du sol.

Réseau d'adduction d'eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques et de capacité suffisantes. L'octroi de tout permis de construire sera subordonné à la capacité du réseau d'eau potable à

desservir l'ensemble de la zone sans qu'il soit fait obligation à la collectivité de pourvoir à son renforcement.

Réseaux d'électricité et de téléphone :

Les renforcements, les extensions et les branchements seront obligatoirement enterrés.

Traitement des eaux pluviales :

Pour tout aménagement, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, devront être mis en place de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

Les eaux de ruissellement de l'ensemble des surfaces imperméabilisées (toitures mais aussi surfaces recouvertes d'enrobé, de béton, etc.) devront être récupérées sur le terrain du pétitionnaire par le biais d'ouvrages de stockage (rétention et/ou infiltration). La définition du type d'ouvrage et son dimensionnement sont de la responsabilité du pétitionnaire. Cette étude devra notamment s'appuyer sur une connaissance de la nature du sol et de la hauteur de la nappe.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions pourront s'implanter :

- A 50 m en retrait de l'axe de la voie départementale N°652,
- A 35m en retrait de l'axe de la voie départementale N°41 (route de Mézos)
- A 25 m en retrait de l'axe des voies départementales N°41 (route de Contis) et 167,
- A 15m en retrait de l'axe de la voie départementale N° 166,
- A 12 m en retrait de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique y compris des chemins ruraux.

Des reculs moindres seront permis, après avis du Conseil Départemental, pour des projets cohérents avec l'environnement de la route et du site et qui ne remettent pas en cause les possibilités d'évolution de la voirie.

Dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants, des implantations autres sont possibles, pour des raisons architecturales ou de composition urbaine.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5m.

Lorsque la limite séparative est en contact direct avec la zone identifiée comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, toute construction devra respecter un retrait de 12 m de cette limite y compris les annexes.

Prescriptions propres au secteur Nb :

Les constructions et autres équipements seront implantés à une distance minimum de 6 m des limites séparatives, indépendamment de la hauteur d'édification.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE :

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être d'au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions avec un minimum de 8 m.

Les annexes, dont les piscines, devront être implantées à moins de 30 mètres de la construction principale à usage d'habitation.

Prescriptions propres au secteur Nb :

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments ou équipements édifiés sur une même unité foncière.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra pas dépasser 10% de la surface de la propriété comprise dans la zone N.

L'extension des bâtiments d'habitation est autorisée dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, cette possibilité n'étant offerte que tous les dix ans depuis la dernière extension.

La construction d'annexes est autorisée dans la limite de 50m² d'emprise au sol maximum par annexe. Une seule annexe peut être construite tous les dix ans, depuis la dernière construction d'annexe.

Les piscines ne sont pas limitées en emprise au sol.

Prescriptions propres au secteur Nb :

Il n'est pas imposé d'emprise maximum.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne peut pas dépasser R+1, combles aménageables compris.

Les annexes devront avoir une hauteur inférieure ou égale à 5 m au faîtage.

Prescriptions propres au secteur Nb :

Il n'est pas imposé de hauteur maximum.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS :

Toute construction, restauration, agrandissement, adjonction d'immeuble doit être conçu de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager, à l'exception des bâtiments neufs nécessaires à l'exploitation agricole et sylvicole, hors bâtiments à usage d'habitation.

Les prescriptions suivantes doivent être respectées :

- Structure :
 - Les maisons à colombage avec ou sans soubassement sont autorisées
 - L'utilisation de pierres locales est possible (garluche, calcaires...).
 - Les maisons à ossature bois ne sont pas à exclure dans ces secteurs, dans la mesure où elles peuvent s'accorder avec des principes de l'architecture environnante ancienne et d'inspiration traditionnelle.

- Volumes :
 - Les étages partiels en forme de tours, les constructions à multiples toitures et les excroissances, type « chiens assis », par exemple, sont interdits.
 - Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine

- Façade :
 - La façade plate (ni balcons, ni saillies...), sur mur pignon ou gouttereau (plus typique du Born et de la zone littorale en général) doit être imposée en façade principale.
 - Les renforcements sont possibles, notamment en façade est. Ils peuvent être fermés d'une barrière de bois.
 - Les ouvertures doivent être plus hautes que larges.
 - Les façades des constructions anciennes sont enduites à la chaux
 - Les maisons en murs maçonnés devront être enduites

- Terrasses :
 - Couleurs des revêtements : marron, ocre, bruns et sable selon les teintes du substrat et de l'environnement « naturel » alentour.

- Teintes et matériaux :
 - Les choix de coloris devront être mentionnés dans les demandes de permis de construire et les déclarations de travaux.
 - Les matériaux devront présenter une unité et s'inspirer autant que possible des matériaux traditionnels de l'habitat de l'airial : ossature bois, enduits, brique...
 - Les matériaux industriels sont à bannir : tôle, shingle, bac acier, bardage PVC ou métallique...

De manière générale : Interdire les couleurs vives (bleu vert jaune rose) non locales et s'inspirer des bâtiments alentours dans le respect des architectures traditionnelles. Privilégier les peintures mates et éviter les lasures brillantes.

 - Murs et enduits et éléments de décoration (encadrements, chaînage d'angles, bandeaux, génoise, corniche...)
 - Les maçonneries de couleur bleu, jaune, vert, rose et gris seront à proscrire au bénéfice de tons clairs.
 - Les façades peuvent être enduites ou présenter un faux remplissage de briques.
 - Façades enduites selon une méthode traditionnelle (finition talochée fin, gratté fin, lissée, ou technique de la feuille de houx...). Les enduits à la chaux aérienne ou « chaux grasse » (calcaire pur) ou bien au « ciment » (calcaire chargé en argile) sont permis.
 - Les enduits de mortier à la chaux sont une bonne alternative actuelle. Le respect de la couleur du sable extrait localement peut offrir une tonalité fondue dans son contexte.
 - Les enduits plastiques, tyroliens, écrasés et jetés sont interdits.
 - Le soubassement, s'il existe, sera masqué par un enduit et badigeonné ou laissera apparaître des briques pleines appareillées, badigeonnées ou non.
 - Les bardages bois (planches de pin brut à la verticale et couvre joint) sont possibles, contrairement aux bardages métalliques et PVC.

- Volets et menuiseries :
 - Interdire les vernis et les lasures brillantes sur les bois.
 - Les tons tranchés sont à imposer : gris, gris vert, rouge, vert basque, autres vert soutenu, brun, gris foncé, bleu-gris, blanc.

- Formes apparentes et pans de bois (ossature, colombage, avant-toit, bardage, volets, portes de garages...) :
 - La mise en valeur de la structure bois pour les maisons à ossature bois est possible, bien qu'elle ne corresponde pas à un usage originel.
 - Les couleurs préconisées : rouge basque, brun foncé, vert wagon, vert-olive, gris-vert, vert basque, gris rouge, gris-bleu, gris clair, bleu clair ou blanc.
 - Possibilités de traiter le bois au lait de chaux.

- Toitures :
 - Les couvertures des constructions principales auront des tonalités de rose vieilli des tuiles du terroir ou terre cuite naturelle (tuile canal en terre cuite, tuile canal de récupération ou neuve en gorge, tuile canal océane, ou tuile de teinte vieillie en chapeau ...). La tuile mécanique dite de Marseille peut également être utilisée.
 - Les supports en fibrociments de teinte tuile recouverts de tuiles canal récupérées peuvent être tolérés s'ils ne sont pas apparents.
 - Les nuances légères rouge orangé ou rouge brun non unis et de ton vieilli sont à favoriser au détriment de tons uniformes rouges vifs et rosés.
 - Le panachage de couleurs avec des tuiles neuves est interdit. Les tuiles provençales ainsi que les tuiles de couleur rouge soutenu et ocre jaune sont interdites, de même que les tuiles noires.
 - La gouttière peut être en zinc ou remplacée par une technique de chaîneau encaissé caché sous une rangée de tuiles en chapeau.
 - Les chevrons devront être apparents.
 - Les couvertures auront des pentes supérieures à 35 % et identiques dans une même construction.
 - Les toitures doivent être compactes, rectangulaires ou carrées et à 6 pans maximum, sauf lorsque la préservation du patrimoine bâti ancien impose de dépasser ce nombre maximum de pans. Les 6 pans s'entendent par bâtiment (même comportant plusieurs volumes). Les pentes uniques seront réservées aux annexes. Les rives non droites et discontinues et avec retours sont interdites.
 - Les avant-toits sur pignons sont à privilégier. L'avant-toit doit être autant que possible débordant : débord de toiture d'au moins 0.50 m. Il est, de préférence, plus prononcé à l'ouest pour la protection contre les intempéries. Un débord suffisant peut éviter la pose de gouttières visibles en rive.
 - Les arcatures de type méditerranéen sont interdites.
 - Le matériau de couverture des éventuelles extensions devra être en harmonie avec la toiture existante.

- Annexes de l'habitation :
 - Elles seront bien distinctes de l'habitation principale. Elles pourront être largement inspirées du petit bâti de l'airial : poulailler, four à pain, cabanes, granges...
 - Les bâtiments annexes seront édifiés avec les mêmes matériaux que l'habitation principale et doivent être appréhendés avec la même exigence. De même, les matériaux industriels sont interdits : tôle, shingle, bac acier, bardage PVC ou métallique....
 - De dimensions plus modestes que l'habitation, les annexes seront en bois, en bardage bois (parois verticales) ou en murs maçonnés et couvertes d'un toit en tuiles.
 - Les constructions en madriers empilés sont interdites.
 - Les abris pour équidés seront en bardage bois naturel ou teinté bois. Leur couverture sera en en tuile ou imitation tuile de ton rouge ou panaché.

- Clôtures et portails :
 - Dans le cas où la fermeture s'avérerait nécessaire, elle doit être discrète et laisser libre champ au regard.
 - Clôtures tolérées :



- En barrières de bois naturel (châtaignier, pin ou acacia) doublée ou non d'une haie éparse (cf. caractéristiques ci-dessous). Hauteur maximale : 0.90 m
- Clôtures légères grillagées avec piquets bois non teintées ou métalliques.
- En pieux d'acacias ou de châtaignier sciés avec grillage à larges mailles de couleur grise. Hauteur maximale : 1,30 m
- Grillages à larges mailles d'acier galvanisé ou plastifié vert, tendu entre potelets métalliques de couleur verte sur fondations isolées. Hauteur maximale : 1,50 m
- Haies vives ou taillis composés d'essences locales. Hauteur maximale : 2 m.
- Clôtures interdites :
 - Les clôtures en maçonnerie (murets) et les murs végétaux sont proscrits.
- Portails admis :
 - Portail en bois peint simple, ou double vantaux, ou en aluminium.
- Portails interdits :
 - Portails en PVC.

Lorsque la limite séparative est en contact direct avec la zone identifiée comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, la mise en place de végétaux secs et inflammables dans les haies et clôtures est prohibée.

Prescriptions propres au secteur Nb :

Il n'est pas imposé de respecter ces prescriptions compte tenu du caractère technique des constructions autorisées liées à des infrastructures d'intérêt collectif.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation 2 places par logement

Le nombre de places de stationnement réservé aux Personnes à Mobilité Réduite est fixé par les règles du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Les plantations de chênes à proximité des bâtiments seront préservées et renouvelées.

Tout arbre abattu sera remplacé.

Les espaces libres seront traités et aménagés en dehors des voies et des places de stationnement de circulation sous forme d'espaces verts engazonnés plantés d'arbres d'essences locales :

- Chêne
- Pin maritime
- Pin parasol
- Tilleul
- Châtaignier
- Acacia

Les haies d'une seule essence et les haies taillées sont interdites compte tenu de leur pauvreté écologique et paysagère.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :

Sans objet

Chapitre 17 : ZONE Nk

Zone destinée à l'accueil de camping sous forme d'aire naturelle.

ARTICLE Nk 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage d'artisanat et d'industrie,
- Les entrepôts,
- Les constructions ou installations qui, par leur nature sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage,
- Les campings permanents,
- Les carrières, affouillements et exhaussements des sols,
- Les décharges et dépôts de véhicules,
- Les parcs résidentiels de loisir et les habitations légères de loisir,
- Les opérations d'aménagement,
- Les constructions à usage hôtelier et de restauration,
- Les bâtiments publics.

ARTICLE Nk 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les bâtiments destinés à l'exploitation de l' « aire naturelle de camping ».

ARTICLE Nk 3 : ACCES ET VOIRIE

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

Les accès devront être aménagés de façon à garantir la sécurité des utilisateurs de la voie publique.

Les impasses devront, notamment, prévoir un dispositif de retournement approprié.

Les créations ou modifications d'accès sont soumises à l'obtention d'une permission de voirie à déposer auprès du gestionnaire de la voirie.

Le Conseil Départemental propose la prise en compte des prescriptions suivantes :

Catégorie	En agglomération	Hors agglomération
1ère	Favorable sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : Intensité du trafic,	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département.
2ème		
3ème		

4ème	Position de l'accès, Configuration de l'accès, ...	Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.
------	--	---

ARTICLE Nk 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau d'assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée au réseau public d'assainissement existant au droit de la parcelle.

Dans le cas où le réseau d'assainissement collectif ne dessert pas la parcelle, un système d'assainissement autonome sera réalisé par le constructeur dont la filière sera définie en fonction de la nature du sol.

Réseau d'adduction d'eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques et de capacité suffisantes.

En l'absence de réseau public d'adduction d'eau potable, toute habitation nouvelle ou installation nécessitant de l'eau potable, ne pourra être autorisée que si la parcelle concernée est dotée d'un captage d'eau potable préalablement déclaré auprès de l'autorité sanitaire et autorisé.

Traitement des eaux pluviales :

Pour tout aménagement, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, devront être mis en place de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

Les eaux de ruissellement de l'ensemble des surfaces imperméabilisées (toitures mais aussi surfaces recouvertes d'enrobé, de béton, etc.) devront être récupérées sur le terrain du pétitionnaire par le biais d'ouvrages de stockage (rétention et/ou infiltration). La définition du type d'ouvrage et son dimensionnement sont de la responsabilité du pétitionnaire. Cette étude devra notamment s'appuyer sur une connaissance de la nature du sol et de la hauteur de la nappe.

ARTICLE Nk 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Nk 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront s'implanter :

- A 25 m en retrait de l'axe des voies départementales N° 41 et 652
- A 12 m en retrait de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique

Des reculs pourront être imposés pour suivre des alignements existants.

Dans le cas de restauration ou réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants, des implantations autres sont possibles, pour des raisons architecturales ou de composition urbaine.

ARTICLE Nk 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 6 m.

Lorsque la limite séparative est en contact direct avec la zone identifiée comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, toute construction devra respecter un retrait de 12 m de cette limite y compris les annexes.

ARTICLE Nk 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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 8 m.

ARTICLE Nk 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Nk 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne peut pas dépasser R+comble.

ARTICLE Nk 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Toute construction, restauration, agrandissement ou adjonction d'immeuble doit être conçu de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

La partie maçonnée des clôtures aura une hauteur maximum de 0,60 m.

Lorsque la limite séparative est en contact direct avec la zone identifiée comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, la mise en place de végétaux secs et inflammables dans les haies et clôtures est prohibée.

ARTICLE Nk 12 : STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé une place de parking par emplacement exploité.

Le nombre de places de stationnement réservé aux Personnes à Mobilité Réduite est fixé par les règles du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE Nk 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront traités et aménagés en dehors des voies et des places de stationnement de circulation sous forme d'espaces verts engazonnés plantés d'arbres d'essences locales :

- Chêne
- Pin maritime
- Pin parasol
- Tilleul
- Châtaigner
- Acacia

La végétation et les espèces naturelles qui prédominent dans le secteur seront préservées dans les espaces verts comme dans les espaces privatifs.

ARTICLE Nk 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

Chapitre 18 : ZONE NL

Zone destinée aux activités de loisirs en plein air, non bruyante, ne nécessitant pas de mise en œuvre d'infrastructures lourdes.

ARTICLE NL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception des cas autorisés à l'article 2 suivant,
- Les constructions à usage d'artisanat et d'industrie,
- Les entrepôts,
- Les constructions ou installations qui, par leur nature sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les terrains aménagés de camping-caravanage,
- Les terrains de stationnement des caravanes et des camping-cars,
- Les carrières, affouillements et exhaussements des sols,
- Les décharges et dépôts de véhicules,
- Les parcs résidentiels de loisir et les habitations légères de loisir,
- Les lotissements de toute nature et les groupes d'habitations,
- Les bâtiments d'habitations collectives,
- Les constructions à usage hôtelier et de restauration,
- Les commerces forains et les commerces saisonniers,
- Les bâtiments publics,
- Les activités générant des nuisances sonores,

ARTICLE NL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les bâtiments et installations sont autorisés sous réserve qu'ils soient indispensables à l'activité de loisir.

ARTICLE NL 3 : ACCES ET VOIRIE

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

Les accès devront être aménagés de façon à garantir la sécurité et des utilisateurs de la voie publique.

Les créations ou modifications d'accès sont soumises à l'obtention d'une permission de voirie à déposer auprès du gestionnaire de la voirie.

Le Conseil Départemental propose la prise en compte des prescriptions suivantes :

Catégorie	En agglomération	Hors agglomération
1ère	Favorable sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : Intensité du trafic, Position de l'accès, Configuration de l'accès, ...	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département.
2ème		
3ème		
4ème		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

ARTICLE NL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau d'assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée au réseau public d'assainissement existant au droit de la parcelle.

Dans le cas où le réseau d'assainissement collectif ne dessert pas la parcelle, un système d'assainissement autonome sera réalisé par le constructeur dont la filière sera définie en fonction de la nature du sol.

Réseau d'adduction d'eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques et de capacité suffisantes.

En l'absence de réseau public d'adduction d'eau potable, toute habitation nouvelle ou installation nécessitant de l'eau potable, ne pourra être autorisée que si la parcelle concernée est dotée d'un captage d'eau potable préalablement déclaré auprès de l'autorité sanitaire et autorisé.

Réseaux d'électricité et de téléphone :

Les renforcements, les extensions et les branchements seront obligatoirement enterrés.

Traitement des eaux pluviales :

Pour tout aménagement, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, devront être mis en place de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

Les eaux de ruissellement de l'ensemble des surfaces imperméabilisées (toitures mais aussi surfaces recouvertes d'enrobé, de béton, etc.) devront être récupérées sur le terrain du pétitionnaire par le biais d'ouvrages de stockage (rétention et/ou infiltration). La définition du type d'ouvrage et son dimensionnement sont de la responsabilité du pétitionnaire. Cette étude devra notamment s'appuyer sur une connaissance de la nature du sol et de la hauteur de la nappe.

ARTICLE NL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE NL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront s'implanter :

- A 25 m en retrait de l'axe des voies départementales N° 41 et 652,
- A 12 m en retrait de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique

ARTICLE NL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5m.

Lorsque la limite séparative est en contact direct avec la zone identifiée comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, toute construction devra respecter un retrait de 12 m de cette limite y compris les annexes.

ARTICLE NL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE NL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles n'excéderont pas 100 m² d'emprise au sol.

ARTICLE NL 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne peut pas dépasser 6m au faîtage.

ARTICLE NL 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Les clôtures de type maçonné sont interdites. Elles seront réalisées en grillage treillis sur piquet de bois.

Lorsque la limite séparative est en contact direct avec la zone identifiée comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, la mise en place de végétaux secs et inflammables dans les haies et clôtures est prohibée.

ARTICLE NL 12 : STATIONNEMENT

Le nombre de places de parking devra permettre de recevoir la clientèle et sera déterminé en fonction de l'importance de l'exploitation.

Les parkings seront réalisés à 20 m en retrait de l'axe de la RD 41.

Le nombre de places de stationnement réservé aux Personnes à Mobilité Réduite est fixé par les règles du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE NL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE NL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet



Chapitre 19 : ZONE Np

Zone de protection stricte des secteurs naturels sensibles. La zone Np comprend un sous-secteur Nps le long du courant de Contis, pour se prémunir contre le risque de submersion marine.

ARTICLE Np 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES :

- Les constructions et installations qui ne rentrent pas dans le champ d'application de l'article R 146-2 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE Np 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la fréquentation journalière du milieu naturel sont autorisés.

La reconstruction en cas de sinistre des bâtiments existant est autorisée sous réserve d'être édifiés à l'identique.

Prescriptions propres au secteur Nps :

- Les constructions doivent posséder un étage refuge pour se prémunir contre le risque de submersion marine. Le niveau de plancher de l'étage refuge doit être situé à 3m NGF.

ARTICLE Np 3 : ACCES ET VOIRIE

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

Les accès devront être aménagés de façon à garantir la sécurité et des utilisateurs de la voie publique.

Tout nouvel accès sera interdit sur les RD N° 41 et 652.

Les créations ou modifications d'accès sont soumis à l'obtention d'une permission de voirie à déposer auprès du gestionnaire de la voirie.

Les créations ou modifications d'accès sont soumises à l'obtention d'une permission de voirie à déposer auprès du gestionnaire de la voirie.

Le Conseil Départemental propose la prise en compte des prescriptions suivantes :

Catégorie	En agglomération	Hors agglomération
1ère	Favorable sous réserve des conditions de sécurité à	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits,
2ème		

3ème	appréhender selon les critères suivants :	sauf dérogation du Département.
4ème	Intensité du trafic, Position de l'accès, Configuration de l'accès, ...	Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

ARTICLE N° 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau d'assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée au réseau public d'assainissement existant au droit de la parcelle.

Dans le cas où le réseau d'assainissement collectif ne dessert pas la parcelle, un système d'assainissement autonome sera réalisé par le constructeur dont la filière sera définie en fonction de la nature du sol.

Réseau d'adduction d'eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle sera raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Traitement des eaux pluviales :

Pour tout aménagement, des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, devront être mis en place de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

Les eaux de ruissellement de l'ensemble des surfaces imperméabilisées (toitures mais aussi surfaces recouvertes d'enrobé, de béton, etc.) devront être récupérées sur le terrain du pétitionnaire par le biais d'ouvrages de stockage (rétention et/ou infiltration). La définition du type d'ouvrage et son dimensionnement sont de la responsabilité du pétitionnaire. Cette étude devra notamment s'appuyer sur une connaissance de la nature du sol et de la hauteur de la nappe.

ARTICLE N° 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions pourront s'implanter :

- A 50 m en retrait de l'axe de la voie départementale N° 652,
- A 35m en retrait de l'axe de la voie départementale N°41 (route de Mézos)
- A 25 m en retrait de l'axe des voies départementales N°41 (route de Contis) et 167,
- A 15m en retrait de l'axe de la voie départementale N° 166,
- A 12 m en retrait de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique

Des reculs moindres seront permis, après avis du Conseil Départemental, pour des projets cohérents avec l'environnement de la route et du site et qui ne remettent pas en cause les possibilités d'évolution de la voirie.

ARTICLE Np 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 5m.

Lorsque la limite séparative est en contact direct avec la zone identifiée comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, toute construction devra respecter un retrait de 12 m de cette limite.

ARTICLE Np 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE :

Sans objet

ARTICLE Np 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Np 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Np 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Sans objet

ARTICLE Np 12 : STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE Np 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront traités et aménagés en dehors des voies et des places de stationnement de circulation sous forme d'espaces verts engazonnés plantés d'arbres d'essences locales.

La végétation et les espèces naturelles qui prédominent dans le secteur seront préservées dans les espaces verts comme dans les espaces privatifs.

ARTICLE Np 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet