

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NT : ZONE DE CAMPING ET D'AIRE D'ACCUEIL

La zone NT comprend 4 secteurs réservés, en zone naturelle, aux occupations suivantes :

- terrain aménagé de camping et de caravanage en secteur NTa ;
- aire d'accueil de nomades en secteur NTc ;
- aire de stationnement pour camping-cars en secteur NTd.
- aire naturelle de camping et de caravanage un secteur NTb ;

ARTICLE NT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations non prévues à l'article NT2 ci-après, notamment :

Les constructions ou installations autres que celles admises à l'article NT2

Les décharges et les dépôts de toute nature

Les parcs résidentiels de loisirs

la création et l'extension d'installations classées.

Les éoliennes

Les aires de sports motorisés

Les terrains de golf

Les constructions nouvelles à usage industriel et agricole, ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrière

Les éoliennes

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

Sur l'ensemble de la zone : La reconstruction en cas de sinistre des bâtiments existants y compris ceux ne correspondant pas au caractère de la zone, est autorisée, ainsi que leur agrandissement, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante, cette extension ne devant pas créer un nouveau logement.

Pour toutes constructions à usage d'habitation, de commerce, de service, bureau, restaurant, équipement collectif, le niveau de plancher bas sera au-dessus de la cote 3 mètres NGF.

En secteur NT a : Les occupations, constructions et installations liées à l'aménagement d'un terrain de camping et de caravanage.

Les habitations légères de loisirs.

En secteur NTb : Les occupations, constructions et installations liées à l'aménagement d'un terrain de camping et de caravanage de type « aire naturelle » dans la limite de 20 emplacements par hectare.

En secteur NTc : Les occupations, constructions et installations liées à l'accueil des nomades.

En secteur NTd : Les aménagements légers et les constructions nécessaires à la réalisation d'une aire de stationnement pour camping-cars, à condition que les voies de cette aire ne soient ni cimentées, ni bitumées.

ARTICLE NT 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Des revêtements de voirie non imperméables seront préférés.

ARTICLE NT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements aux différents réseaux devront répondre aux caractéristiques suivantes :

Eau : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristique suffisante ou à un dispositif d'alimentation en eau potable répondant aux normes sanitaires en vigueur.

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 aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe.

Chaque propriétaire a l'obligation de réaliser, à sa charge, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales résultant du ruissellement sur les surfaces aménagées de terrain.

Le rejet qui sera effectué dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, devra être limité quantitativement, la récupération des eaux pluviales devant se faire prioritairement sur la parcelle.

Si le réseau public d'eaux pluviales n'existe pas, l'évacuation se fera prioritairement sur la parcelle concernée par l'aménagement de dispositifs de retenue ou d'absorption (bassins, puisards, drains...) ou, en cas d'impossibilité technique avérée, vers l'exutoire naturel le plus proche sous réserve du respect des dispositions réglementaires en vigueur concernant le prétraitement des eaux pluviales.

L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales sera alors recherché prioritairement sur le terrain et il devra permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées, les fossés routiers ou les canaux d'arrosage.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle non raccordable au réseau d'assainissement collectif doit être conçue avec un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Electricité : Le renforcement des lignes aériennes existantes (électricité et téléphone) sera autorisé.

ARTICLE NT 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les règles d'implantation sont prises en compte en tout point du bâtiment, débords de toiture exclus.

Sauf disposition contraire portée au plan de zonage les constructions devront respecter une marge de recul de 10 mètres minimum par rapport à l'axe des voies existantes ou à créer.

Des implantations différentes pourront être imposées pour être en cohérence avec le règlement de la voirie départementale.

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

Les règles d'implantation sont prises en compte en tout point du bâtiment, débords de toiture exclus.

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur de façade, ceci en tout point du bâtiment, cette distance ne pouvant être inférieure à 10 mètres, par rapport aux limites séparatives.

Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt :

- Toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux
- Les stockages de produits inflammables non enterrés (gaz, fioul) doivent être situés à une distance minimale de 12 mètres vis à vis de ces limites.

ARTICLE NT 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 hauteur de la construction la plus élevée, mesurée à l'égout des toitures, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE NT 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NT 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 7,50 mètres.

ARTICLE NT 11- ASPECT EXTERIEUR

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

En cas d'extension de bâtiments existants, une attention particulière sera demandée pour le dessin des percements dont les proportions, largeur sur hauteur, devront être en harmonie avec celles de l'habitation existante lorsque celle-ci sera de style landais traditionnel.

Toitures :

Les toitures en tuiles, seront conçues dans le respect des conditions architecturales traditionnelles avec des pentes comprises entre 35% et 40%, sauf dans le cas de réhabilitation ou extension de bâtiment existants.

Les toits plats non accessibles depuis la construction sont autorisés.

Les toitures terrasses accessibles depuis la construction, seront admises pour des éléments de superficies mineures dans le cadre architectural de l'ensemble. Elles pourront également être envisagées comme terrasses végétalisées à seule fin d'isolation environnementale et/ou d'installation à destination de production d'énergie solaire, sous réserve de justifications architecturales.

Les toitures à une seule pente sont admises que dans le cas de constructions annexes.

Les couvertures en bac acier sont interdites.

Les tuiles vernissées ou noires sont prosrites.

Clôtures :

Elles feront l'objet d'un document graphique joint à la demande de permis de construire.

a) Sur alignement :

Leur hauteur ne pourra dépasser 1,80 mètres. Elles seront constituées d'un grillage ou des lisses disjointes et ajourées en bois ou autres éléments, éventuellement implantés sur une murette d'1,20 m et doublés par une haie. Les clôtures occultes type écran sont interdites (les panneaux de bois préfabriqués, murs, etc...)

Les panneaux de bois préfabriqués, type palissade ou écran, sont strictement interdits. L'implantation des clôtures en façade sur voirie pourra être :

- soit à l'alignement associé à des plantations sur l'unité foncière
- soit en retrait d'au moins 0,50m et de 3m au maximum. Dans ce cas, l'espace compris entre la limite de la voie et la clôture devra être obligatoirement planté.

b) Sur limite séparative :

Leur hauteur ne pourra dépasser 2 mètres. Dans tous les cas, les clôtures végétales seront privilégiées. Dans les secteurs soumis à l'aléa feu de forêt :

Au niveau des haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux inflammables sont proscrits le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

Antennes, Paraboles, Appareils de ventilation et Climatisation

Les antennes et les paraboles doivent être placées soit en toiture, soit à l'intérieur des constructions de façon à ne pas faire saillie en volume des façades. Dans tous les cas, elles doivent être positionnées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Les appareils de ventilation et climatisation ne doivent pas être visibles depuis la Rue.

ARTICLE NT 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations il est exigé pour les établissements de camping et de caravanning : un parking devra être aménagé pour les visiteurs à l'entrée du terrain, sur la parcelle, mais à l'extérieur de l'enceinte prévue pour les emplacements. Il comprendra, au minimum, 5 places de véhicule et 5 places de vélos pour 100 emplacements.

Le revêtement des aires de stationnement :

L'utilisation d'un matériau perméable sera privilégiée afin de limiter le ruissellement. Le sol des aires de stationnement non couvertes devra rester en partie perméable. Par ailleurs, les aires de stationnement non couvertes, des opérations comprenant plus de 3 logements, seront constituées, pour au moins la moitié de leur superficie, de matériaux perméables.

ARTICLE NT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute coupe ou abattage d'arbre appartenant à une des essences pré citées (pin maritime, chêne liège, chêne pédonculé, cyprès de Lambert) doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Dans le cas où cette coupe est réalisée en dehors d'un projet de construction, l'autorisation sera conditionnée par la plantation préalable dans le même ilot de propriété d'un sujet d'au moins 1,20 m de haut et de la même essence. Les espaces libres doivent être aménagés en fonction de l'utilisation des lieux et de l'importance de l'opération.

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

Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions,

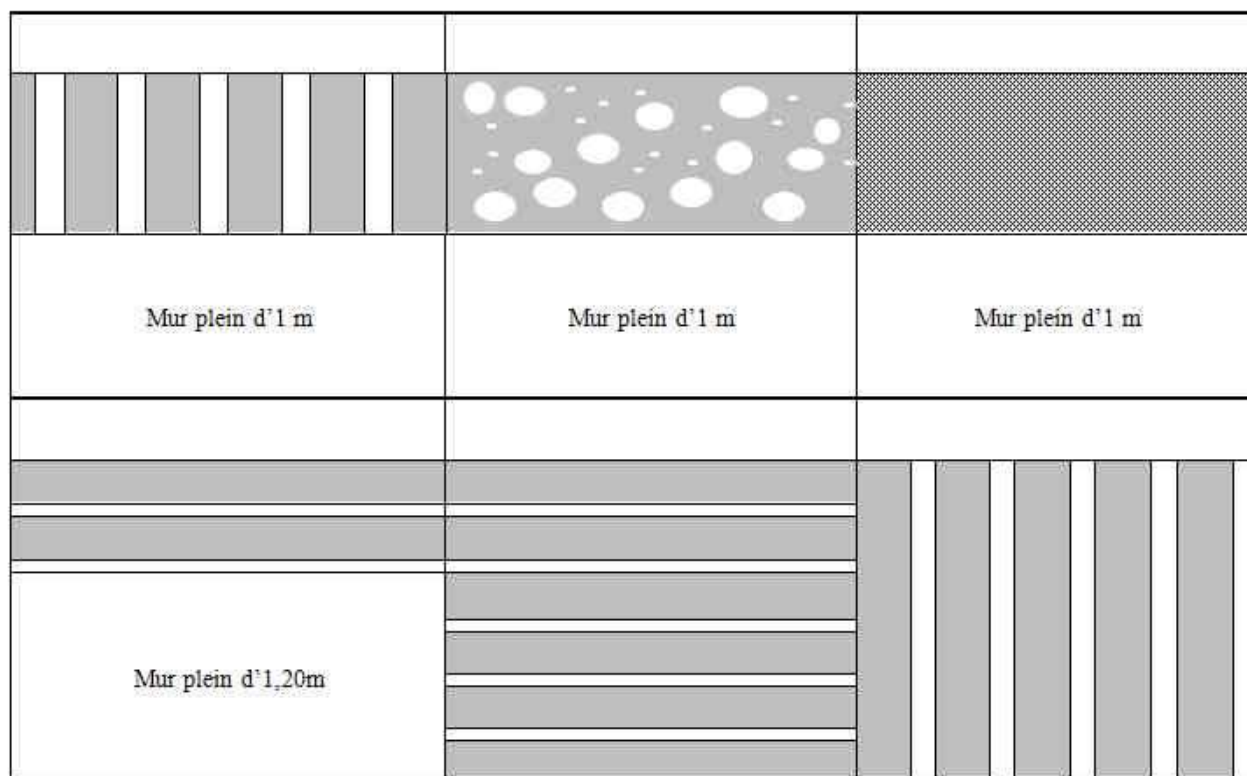
chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que ceux des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre.

ARTICLE NT 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

LEXIQUE

1. **Alignement** : L'alignement est la limite qui sépare la propriété privée du domaine public.
Elle est normalement fournie par le plan d'alignement.
Le PLU peut prévoir une modification de ces limites, dans le cadre d'un élargissement de voies existantes, ou de création de voies nouvelles, sous réserve de l'acquisition des terrains nécessaires par la collectivité publique.
2. **Annexes** sont des locaux secondaires constituant des dépendances à une construction principale, elles comprennent notamment : les caves, les dépendances, les greniers, les combles aménageables, les vérandas, les balcons, les remises, les sous-sols, les loggias.
3. **Clôtures claire-voie** : Clôture formée de barreaux espacés, permettant de laisser passer les rayons directs du soleil.
Lisses disjointes et ajourées : pièces de bois séparées, laissant passées la lumière.
Clôtures persiennes (non autorisées sur l'alignement) : Une persienne est un assemblage de lamelles inclinées qui arrêtent les vues directes tout en laissant l'air circuler.



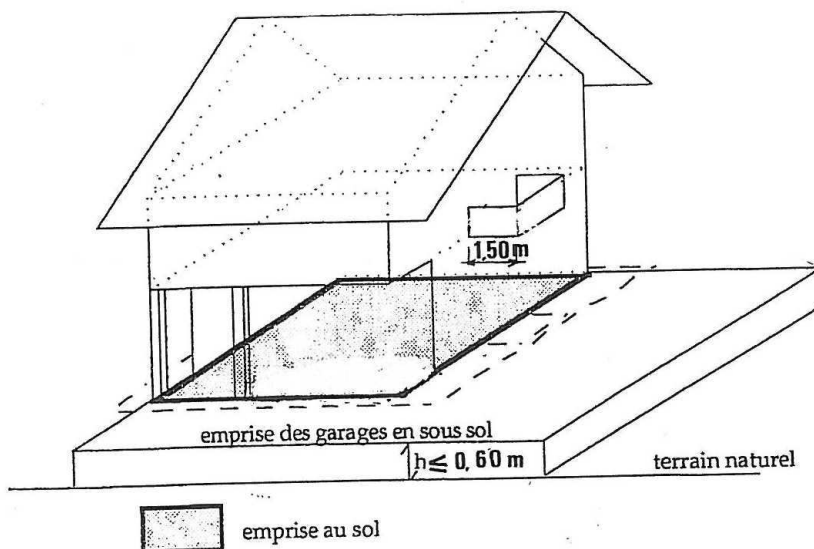
Exemples de clôtures acceptées

4. **Emplacements réservés** : Les "emplacements réservés" aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts publics, sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction.
Toutefois, le propriétaire d'un îlot de propriété dont une partie est comprise dans un de ces emplacements, et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve, peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son îlot de propriété, un droit de construire correspondant à tout ou partie de l'emprise au sol non utilisée par la collectivité affectant la superficie de terrain qu'il cède gratuitement à celui-ci.
Dans certains cas, et conformément aux articles R 332-15 et 16 du Code de l'Urbanisme, des cessions gratuites peuvent être exigées des constructeurs.

5. **Emprise au Sol** est la projection au sol, de l'ensemble de la surface bâtie de la construction à l'exclusion des éléments de construction suivants :

- Les piscines non couvertes ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.
- Les débords de toiture, ni les emprises de balcons dont la saillie ne dépasse pas 1,50 m. Dans le cas contraire, seul le surplus sera comptabilisé dans le calcul de l'emprise au sol.
- Les surfaces de terrasse couvrant des parcs de stationnement en sous-sol, à condition que leur saillie ne dépasse pas 0,60 m en hauteur par rapport au terrain naturel.
- La surface utilisée pour l'aménagement de piscine non couverte.

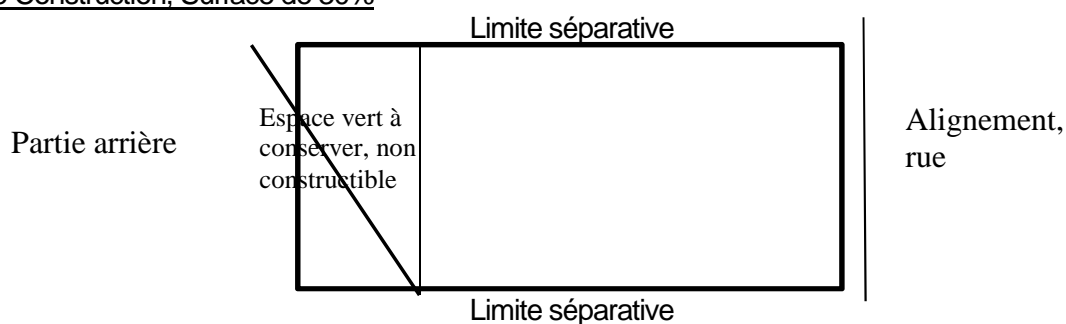
Croquis de principe du calcul de l'emprise au sol



Le pourcentage de cette surface, par rapport à la surface du terrain d'assiette est le Coefficient d'Emprise au Sol.

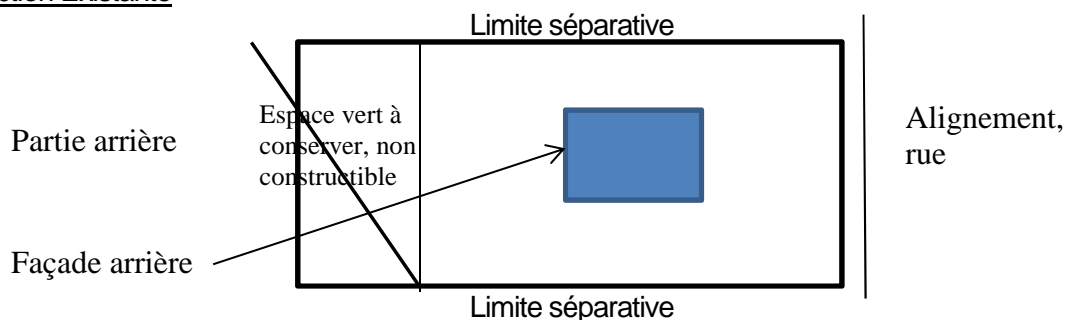
6. Espace boisé classé : Les espaces boisés classés, indiqués au plan de zonage du P.L.U., sont protégés. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation préalable.

7. Espace vert d'un seul tenant : Cet espace vert devra être réservé de la façon suivante
Nouvelle Construction, Surface de 30%

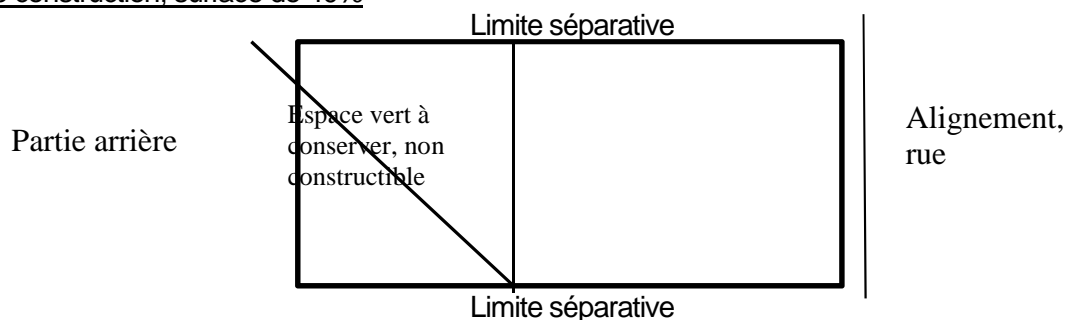


Le terrain est divisé en 3. La partie arrière du terrain est réservée à l'espace vert, la construction nouvelle peut être implantée sur les 2 premiers tiers du terrain

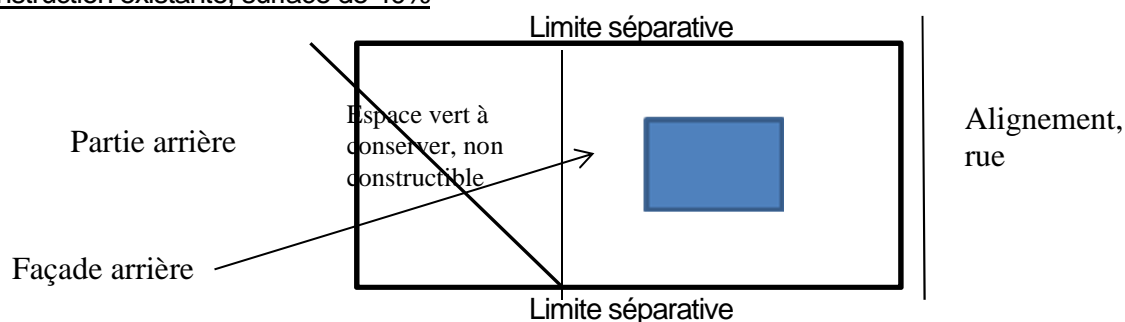
Construction Existante



Le positionnement des espaces verts se fait à partir de la façade arrière de la construction existante.

Nouvelle construction, surface de 40%

La partie arrière du terrain est réservée à l'espace vert, la construction nouvelle peut être implantée sur la première moitié du terrain.

Construction existante, surface de 40%

Le positionnement des espaces verts se fait à partir de la façade arrière de la construction existante.

8. Groupe d'habitations : Constitue un groupe d'habitations, l'édification sur un même terrain par une seule personne physique ou morale, de plusieurs habitations, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

9. Habitation collective, immeuble à usage d'habitation collective : un immeuble collectif est un immeuble à usage d'habitation comprenant plus de 2 logements, est considéré comme immeuble collectif, un immeuble à usage d'habitation à partir de 3 logements.

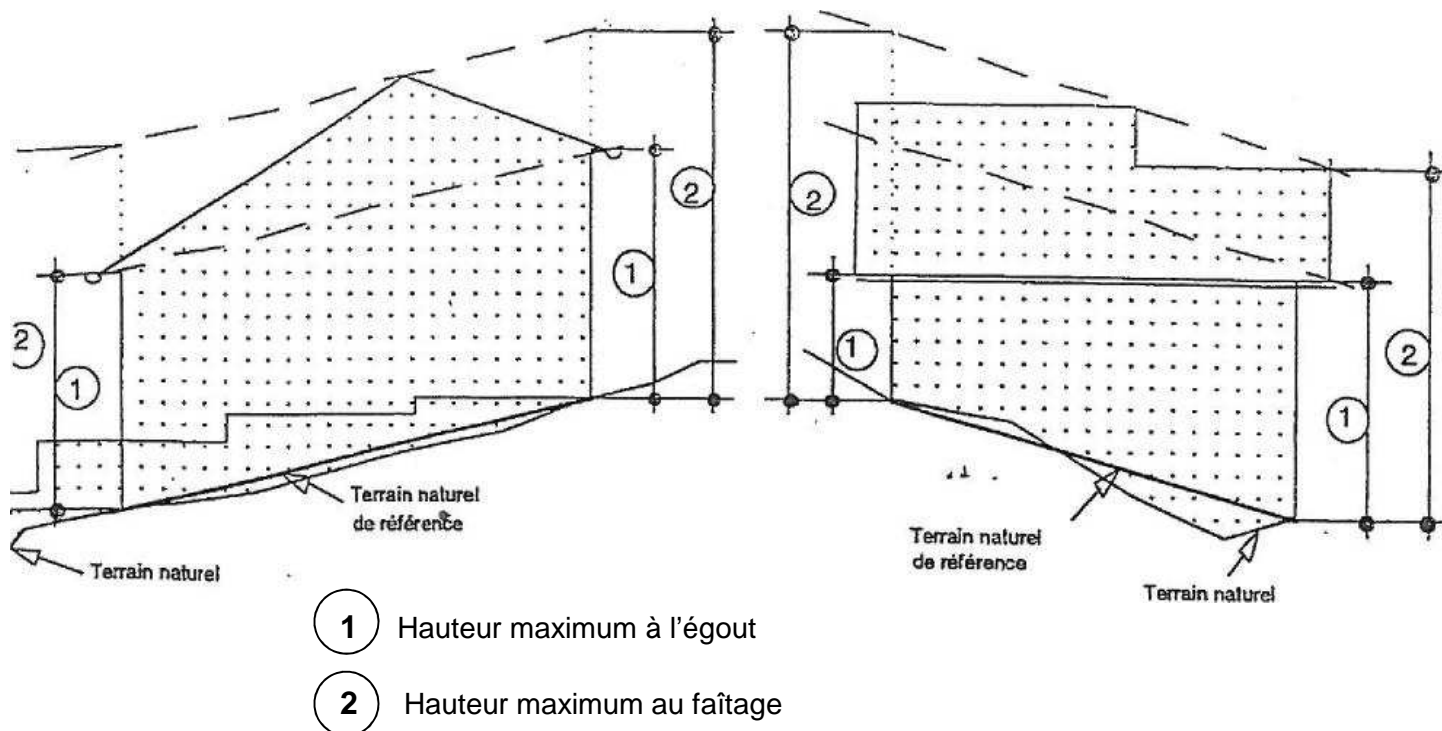
10. Hauteurs

La hauteur en tout point d'une construction est la différence de niveau entre tout point de cette construction (hormis ouvrages techniques, cheminées, pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes) et son point de projection au sol (terrain naturel).

Hauteur au faîtage : c'est la différence de niveau, entre tout point du faîtage d'un bâtiment, et sa projection sur le sol naturel.

Hauteur à l'égout : c'est la différence de niveau entre tout point de l'égout des toitures, mesuré au point bas du plan oblique de la toiture, et sa projection sur le sol naturel.
Les hauteurs au faîtage et à l'égout devront être précisées pour tout projet.

En cas de terrain en pente, il sera pris comme profil du terrain naturel de référence, une droite fictive tracée entre les points de projection sur le terrain naturel de chacun des points extrêmes de tout élément de façade, par rapport auquel sont mesurées les hauteurs.



11. Limite latérale et limite de fond

Limite latérale : partie rectiligne des limites qui sépare les propriétés privées et qui touche à l'alignement. Les limites séparatives sont toutes les autres limites, qu'elles jouxtent en un point ou non un alignement.

Limites de fond : limite opposée / parallèle à la limite supportant l'entrée de la parcelle.

12. Logement social : le logement social comprend l'accession sociale à la propriété et le logement locatif social (bailleurs et parc privé conventionné)

13. Margelle de piscine : les margelles de piscine seront inférieures à 50cm.

14. Mur plein



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

16. Pergola : élément d'ornement composé de poutres horizontales disjointes laissant passées les rayons directs du soleil, soutenue par des colonnes. La pergola ne doit pas être couverte, ni supporter de lames orientales. Si un élément, ou matériau couvre cette structure, elle est alors considérée comme une construction.

17. Recommandations paysagères en matière de clôture :

L'utilisation systématique de haies rectilignes et monospécifiques (thuyas, lauriers...) en périphérie de parcelles bâties est recommandé d'éviter ce type de plantations et de lui préférer un agencement végétal plus souple et plus varié tant dans les plans, les volumes, l'épaisseur et les essences, participant de manière plus efficace à l'agrément du cadre de vie et à l'intégration paysagère, tout en assurant le même isolement visuel lorsque celui-ci est recherché.

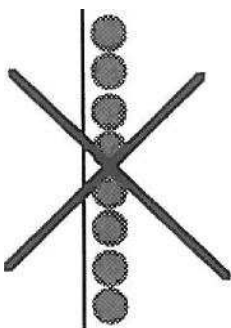
Pour cela, le projet de plantation devra s'inspirer des options paysagères suivantes :

- Associer toujours plusieurs essences en mélange.

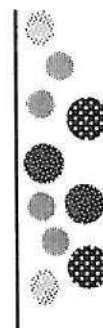
- Parmi la palette d'espèces retenues, intégrer des plantes d'essence locale ou familières des paysages locaux (arbousier, bruyères, genêts, houx, mimosas, tamaris ...).
- Mêler essences caduques et persistantes (dans les proportions 1/3 - 2/3 à 1/4 - 3/4 au bénéfice des persistantes).
- Dans une option de haie libre, particulièrement recommandée en limite de propriété, par opposition, à la haie taillée plus appropriée à proximité des constructions, jouer sur les différences de tailles, de couleurs, de port et de feuillages.
- Varier les plans en préférant la plantation sur plusieurs lignes à la plantation sur une ligne suivant la limite de propriété.
- Examiner la possibilité d'associer la plantation avec la topographie naturelle ou artificielle (talus ...) du terrain.
- Envisager le thème de la végétalisation du jardin en s'inspirant des espaces plantés proches afin de lui donner une dimension collective au paysage résidentiel.

Exemples de plans de plantation :

A éviter



A rechercher



18. Saillie : On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe.

19. Servitudes d'utilité publique : La servitude d'utilité publique est une limitation de la propriété dans un but d'intérêt général. Elle peut résulter soit de documents d'urbanisme soit de législations indépendantes du Code de l'urbanisme comme par exemple les servitudes relatives à la conservation du patrimoine, à l'utilisation de certaines ressources ou à la sécurité ou salubrité publique (monuments historiques, passage de canalisations d'eau ou de gaz...). L'ensemble de ces servitudes, annexées au P.L.U., est identifié dans une liste établie par décret (article R126-1 du Code de l'urbanisme).

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

21. Terrain : Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

22. Zone Non Aedificandi : Les zones non aedificandi sont des zones libres de toute construction. Dans ces zones sont interdites tant en évaluation qu'en sous-sol, la réalisation de constructions ou d'installations, la surélévation, l'extension ou la modification des bâtiments existants.