



SEIGNOSSE

# RECONVERSION DU SITE FALEP - CADRAGE RÉGLEMENTAIRE

## Références cadastrales :

- AP 219 : 4 558 m<sup>2</sup>
- AP 220 : 11 502 m<sup>2</sup>
- AP 290 : 6 162 m<sup>2</sup>

## Surface totale du foncier :

- 22 222 m<sup>2</sup>

## Emprise au sol existante :

- 1720 m<sup>2</sup>

## Surface mise en vente :

- 17 991 m<sup>2</sup>

### ▪ Zone Urbaine

▪ Destination > mixité des fonctions sommaires : habitation, commerce et activités de service, autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire, équipements d'intérêt collectif et services publics

▪ Recul par rapport à l'emprise publique (hors avant-toits) : 5 mètres

▪ Recul par rapport aux limites séparatives (hors avant-toits) :  
> 0 ou H/2 avec 3 mètres minimum  
> sur limite : longueur maximale de 10 m

▪ Recul entre bâtiments : H/2 avec un minimum de 3 m (hors avant-toits)

▪ Emprise au sol maximale autorisée : 30 %

▪ Hauteur maximale autorisée :  
> 10 m au faitage et 8 m à l'égout (= R+2)  
> sur limite : 3,5 m sur une profondeur de 3 m

▪ Qualité architecturale des constructions : degré 4

▪ Patrimoine végétal :  
> couvert boisé à préserver (remplacement des plantations détruites par des plantations équivalentes par leur strate à raison d'un élément replanté pour un détruit)

> plantation d'1 arbre de haute tige pour 60m<sup>2</sup> de surface de pleine terre

> espaces de pleine terre sur toute la parcelle : 45 %

▪ TVB : corridor en pas japonais inconstructible d'une emprise approximative de 7 600 m<sup>2</sup> (quadrillage vert)

▪ Risques : totalité du site en secteur de nappes sub-affleurantes et secteurs identifiés en sensibilité très forte au phénomène d'inondation par remontée de nappe

> sous-sols sont interdits  
> plancher des constructions supérieur de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

▪ Performance énergétique et environnementale des constructions : dépassement de 10% des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale.

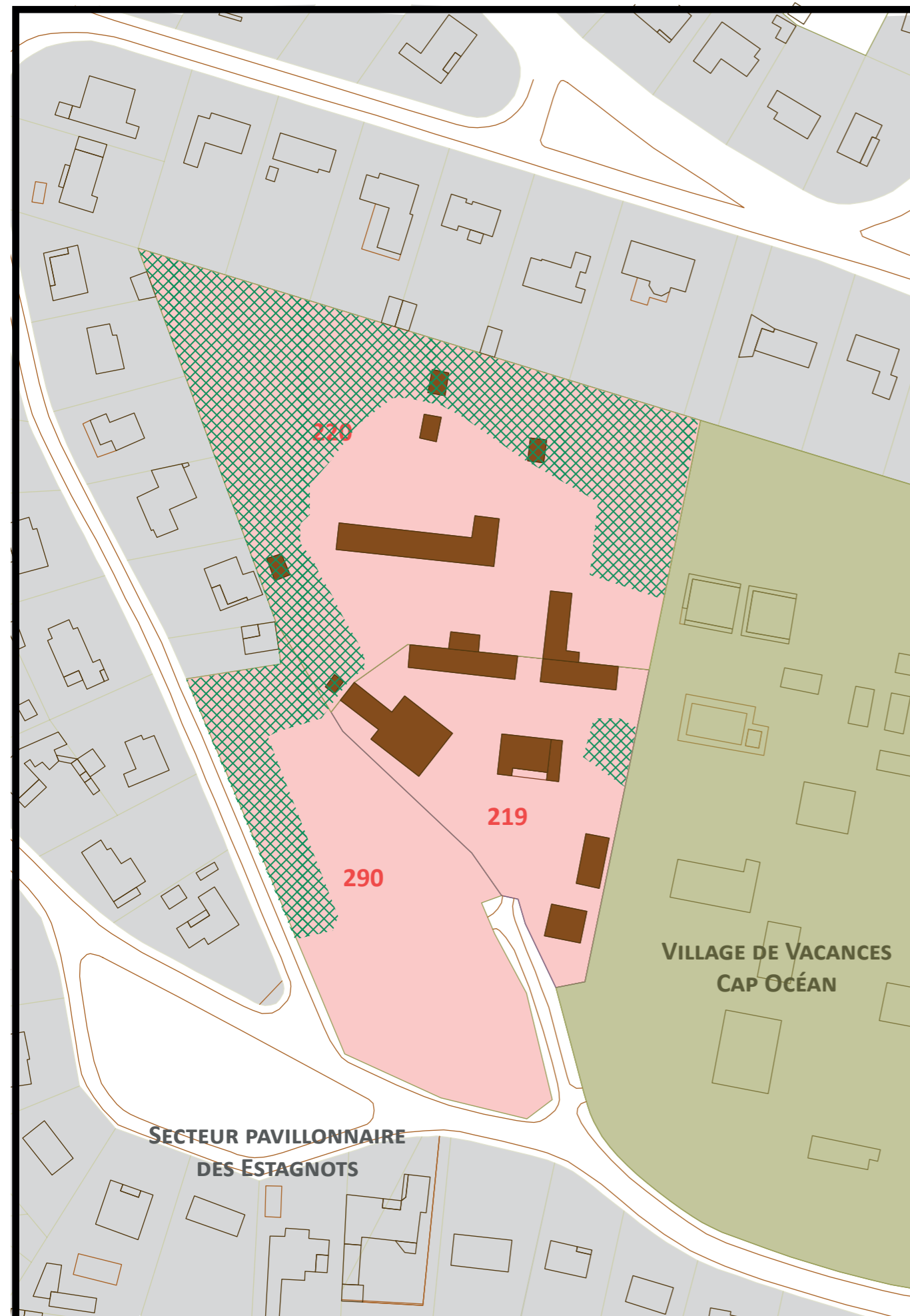
▪ Stationnement :  
> 1 arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

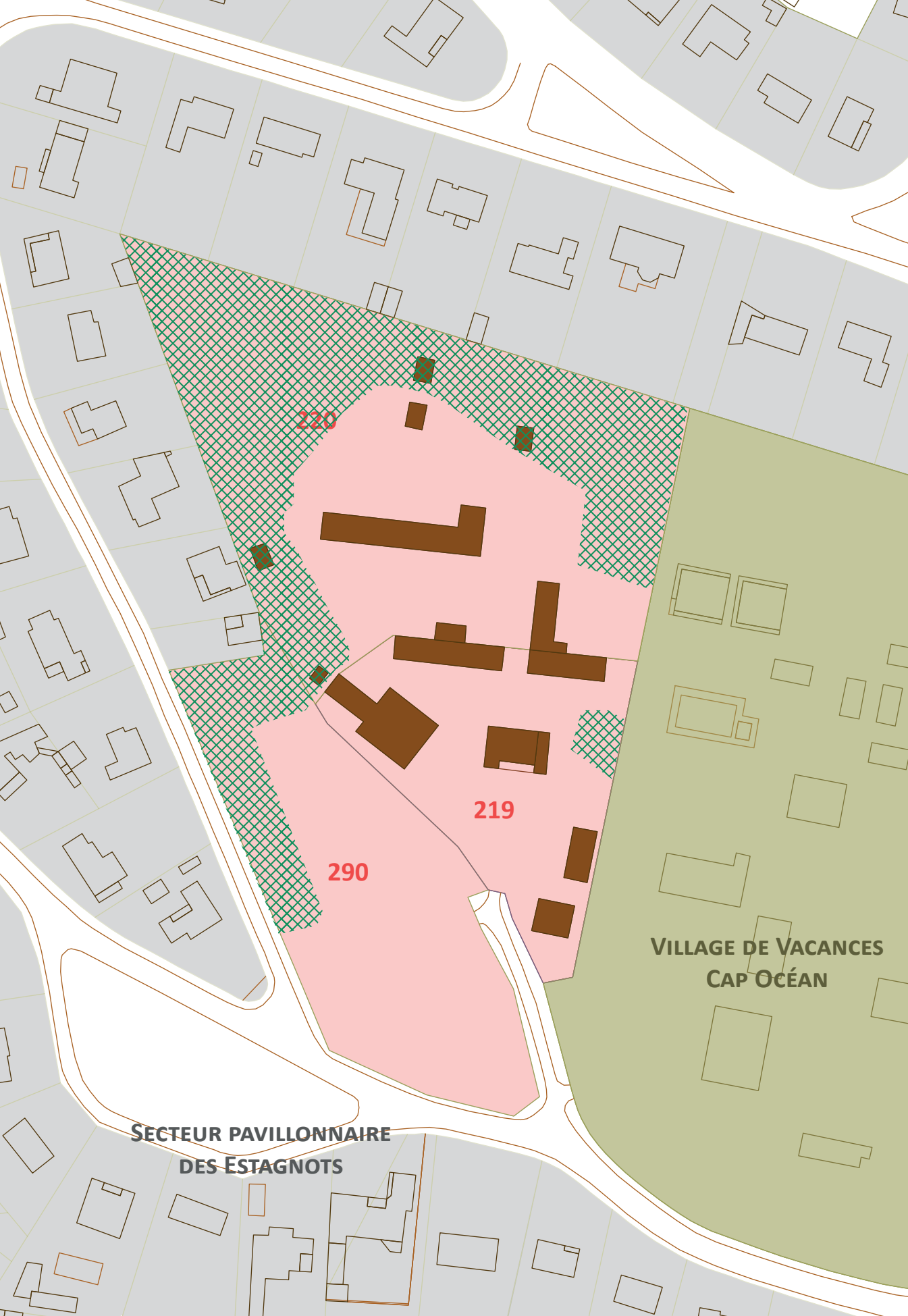
> place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un mini de 2 places/logement, arrondi au supérieur.

> En complément, dans le cadre d'opérations d'habitat collectif ou opérations d'ensemble comportant au moins 5 lots :

- 1 place visiteurs par tranche de 5 logements/lots.

- local vélo comprenant 1 place par logement





220

219

290

VILLAGE DE VACANCES  
CAP Océan

SECTEUR PAVILLONNAIRE  
DES ESTAGNOTS