

Département de la Gironde

COMMUNE DE LEGE-CAP FERRET

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°4 : Règlement d'Urbanisme

- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du
- Le Maire,

Bureaux d'études : CREHAM
202 rue d'Ornano
33.000 Bordeaux
Tél 05.56.44.00.25
contact@creham.com

SOMMAIRE	3
1. DISPOSITIONS GENERALES	1
2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	17
2.1 - Dispositions applicables en zone UA	19
2.2 - Dispositions applicables en zone UB	31
2.3 - Dispositions applicables en zone UC	45
2.4 - Dispositions applicables en zone UD	59
2.5 - Dispositions applicables en zone UG	73
2.7 - Dispositions applicables en zone UI	80
2.7 - Dispositions applicables en zone UK	86
3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	95
3.1 - Dispositions applicables en zone 1AU	97
3.2 - Dispositions applicables en zone 2AU	107
4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	109
4.1 - Dispositions applicables en zone NS	111
4.2 - Dispositions applicables en zone N	114
4.3 - Dispositions applicables en zone No	122
ANNEXES	127

1. Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Lège Cap Ferret.

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme (ancienne codification CU), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 (ancienne codification CU) qui restent applicables.

- Article R111-2
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Article R111-4
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Article R111-15
Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- Article R111-21
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et les prescriptions particulières en vigueur sur le territoire concerné nonobstant les dispositions du PLU.

ARTICLE 3 - APPLICATION DE DISPOSITIONS GENERALES PREVUES AU CODE DE L'URBANISME

A/ Reconstruction et restauration de bâtiments (art. L.111-3 ancienne codification CU, et L111-15 et L111-23 nouvelle codification CU)

En application de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée de droit sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU, sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans les règlements de zones ou dans une réglementation particulière.

De même, est également autorisée la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

B/ Application du règlement dans le cas de permis valant division de terrains

Rappel de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme (ancienne codification CU)

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Application du principe de la conformité aux règles

Toute construction peut être interdite si sa réalisation peut avoir pour effet de créer une situation de non conformité pour les constructions déjà édifiées dans la zone, au regard des règles d'urbanisme de cette zone.

C/ Permis de démolir

La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à permis de démolir dans les parties de la commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir (article R 421-27 du Code de l'Urbanisme, ancienne codification).

En outre, la démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à permis de démolir dans les cas suivants, visés à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme (ancienne codification) :

- dans le cas d'une construction située dans un site inscrit ou classé,
- dans le cas d'une construction identifiée par le PLU comme protégée en application de l'article L.123-1-5.III.2° (ancienne codification CU) ou L.151-19 (nouvelle codification CU).

D/ Édification de clôtures soumise à déclaration préalable

Conformément à l'article R.421-12 (ancienne codification CU), doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- dans un site inscrit ou dans un site classé,
- dans un secteur délimité par le PLU en application de l'article L. 123-1-5.III.2 (ancienne codification CU) ou L.151-19 (nouvelle codification CU)°,
- dans les parties de la Commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

E/ Adaptations mineures (article L-123-1-9 ancienne codification CU, ou L152-3 nouvelle codification CU)

"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements de faible importance qui peuvent être apportés au règlement de chaque zone (articles 3 à 16), sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers conformément aux dispositions du code de l'urbanisme pré-citées.

De même, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles des articles 3 à 16 édictées dans la zone, l'autorisation ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU) et en zones naturelles (N).

Les différentes zones définies par le règlement du PLU et leurs caractéristiques sont les suivantes :

Zones urbaines

- Zone UA : secteurs centraux denses des villages de la commune présentant une mixité fonctionnelle :
 - dont le secteur UA*, au sein duquel les hauteurs de bâti sont limitées.
 - dont le secteur UAh, au sein duquel les nouvelles constructions et installations à usage commercial sont interdites
 - dont le secteur UAhl, correspondant à une partie de la frange littorale, visible depuis le Bassin, et au sein duquel les nouvelles constructions et installations à usage commercial sont interdites

- Zone UB : secteurs relativement denses, présentant une mixité fonctionnelle, notamment autour de l'habitat et des services :
 - dont le secteur UBh, au sein duquel les nouvelles constructions et installations à usage commercial sont interdites ;
 - dont le secteur UBh*, au sein duquel les nouvelles constructions et installations à usage commercial sont interdites et les hauteurs de bâti sont limitées ;
 - dont le secteur UBo*, secteur ayant vocation de zone tampon entre les zones d'habitat et les villages ostréicoles, ou les secteurs dont la typologie est similaire malgré l'absence de village ostréicole, et au sein duquel les hauteurs de bâti sont limitées ;
 - dont le secteur UBhl, correspondant à une partie de la frange littorale, visible depuis le Bassin;
 - dont le secteur UBa, localisé autour du port de La Vigne et au sein duquel des prescriptions particulières d'implantation sont prévues par rapport au Domaine Public Maritime.
 - dont le secteur UBa*, localisé autour du port de La Vigne et au sein duquel des prescriptions particulières d'implantation sont prévues par rapport au Domaine Public Maritime et au sein duquel les hauteurs de bâti sont limitées.

- Zone UC : secteurs de lotissements plus denses :
 - dont le secteur UCh, au sein duquel les nouvelles constructions et installations à usage commercial sont interdites ;
 - dont le secteur UCh*, au sein duquel les nouvelles constructions et installations à usage commercial sont interdites et les hauteurs de bâti sont limitées ;
 - dont le secteur UCa, encadrant l'évolution de certains lotissements anciens sur la presqu'île, dont les règles d'implantation et de densité sont spécifiques et au sein duquel les nouvelles constructions et installations à usage commercial sont interdites ;
 - dont le secteur UCa**, encadrant l'évolution de certains lotissements anciens à Claouey, dont les règles d'implantation et de densité sont spécifiques, au sein duquel les hauteurs de bâti sont limitées et au sein duquel les nouvelles constructions et installations à usage commercial sont interdites ;
 - dont le secteur UCa***, situé à Claouey en frange littorale du Bassin, cumulant les règles d'implantation spécifiques du secteur UCa et les précautions à prendre en raison de l'exposition visuelle des lieux depuis le Bassin, au sein duquel les hauteurs de bâti sont limitées et au sein duquel les nouvelles constructions et installations à usage commercial sont interdites ;
 - un secteur UCb, repérant l'ensemble résidentiel conçu par l'architecte Le Corbusier, faisant l'objet d'une protection au titre des monuments historiques et nécessitant des dispositions particulières, notamment en termes d'implantation.

- Zone UD : zones résidentielles de la commune, peu denses, regroupant essentiellement des lotissements et quartiers à dominante pavillonnaire:
 - dont le secteur UD*, au sein duquel les hauteurs de bâti sont limitées ;
 - dont le secteur UDr, correspondant à une partie des secteurs de la zone UD situés en zone rouge du Plan de prévention des risques d'avancée dunaire et de recul du trait de côte à l'ouest et au sud du Cap Ferret ;
 - dont le secteur UDI, correspondant à une partie de la frange littorale, visible depuis le Bassin, dont l'harmonie formée par l'insertion discrète du bâti au sein du couvert végétal doit être préservée ;
 - dont le secteur UDn, englobant des lotissements ou secteurs peu denses situés entre le village du Canon et le quartier du Bocque caractérisés par une insertion discrète du bâti dans le couvert végétal qu'il convient de préserver :
 - dont le secteur UDn1, qui couvre des ensembles urbains de très faible densité situés entre le village de l'Herbe et le quartier du Bocque et caractérisés par une insertion discrète du bâti dans le couvert végétal qu'il convient de préserver;
 - dont le secteur UDC, correspondant aux secteurs peu denses du Cap Ferret caractérisés par une insertion discrète du bâti dans le couvert végétal qu'il convient de préserver ;
 - dont le secteur UDD, qui couvre une partie du lotissement de la dune de l'Herbe où les règles d'implantation apparaissent spécifiques ;
 - dont le secteur UDa, correspondant à certains lotissements de Claouey, des Jacquets et de Grand Piquey où les règles d'implantation apparaissent spécifiques ;
 - dont le secteur UDt correspondant aux sites destinés à l'accueil d'un hébergement hôtelier et aux équipements qui lui sont propres ;
 - dont le secteur UDha*, couvrant les "44 hectares", quartier situé à la pointe du Cap Ferret et marqué par l'omniprésence de l'atmosphère paysagère (couvert végétal dense, allées forestières) avec des hauteurs de bâti limitées ;
 - dont le secteur UDhal*, la frange littorale des 44 hectares avec des hauteurs de bâti limitées;
 - dont le secteur UDhar*, désigne la partie des 44 hectares située en zone rouge du Plan de prévention des risques d'avancée dunaire et de recul du trait de côte avec des hauteurs de bâti limitées ;
 - dont le secteur UDhalr*, désigne la frange littorale des 44 hectares située en zone rouge du Plan de prévention des risques d'avancée dunaire et de recul du trait de côte avec des hauteurs de bâti limitées;
 - dont le secteur UDb, développé au nord de Lège autour d'un noyau urbain ancien, et caractérisé par une atmosphère paysagère particulière héritée de l'ancienne vocation agricole du site ;

- Zone UG : zone d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif (scolaires, sportifs, culturels et culturels, administratif) ainsi que les logements et les services y afférents

- Zone UI : zone à vocation industrielle, artisanale et commerciale proche de LEGE BOURG.
 - dont le secteur UIa réservé aux lots de petite taille.

- Zone UK : zones destinées exclusivement à des équipements de tourisme de plein air et centres touristiques : terrains de camping et de caravanage, villages de vacances, hôtels, résidences de tourisme, centres de remise en forme... :
 - dont le secteur UKa destiné à recevoir les installations d'accueil touristique telles que villages de vacances, hôtels et hébergement hôtelier et centres de remise en forme, ainsi que les équipements intégrés ;
 - dont le secteur UKn, secteur de camping dans lequel les installations de grand confort et les H.L.L. sont interdits.

Zones à urbaniser

➤ Zone ouverte à l'urbanisation :

- Zone 1AU : zones à urbaniser soumises aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

Elle comprend le secteur 1AU_{p3} qui permet d'accueillir le nouveau centre de secours et de défense incendie, en entrée nord-ouest du Cap Ferret.

➤ Zone fermée à l'urbanisation :

- Zone 2AU : zone de développement futur mais dont l'ouverture à l'urbanisation est actuellement écartée et ne pourra intervenir que par des procédures de modification ou de révision du PLU. Elle comprend les secteurs du « Bourg de Lège » qui sont désignés 2AUlg2, 2AUlg3, 2AUlg4, 2AUlg5.

Zones et secteurs naturels et forestiers

- Zone NS : Zone naturelle à protéger strictement, en raison de la qualité des sites ou des paysages (dunes littorales, massifs forestiers, espaces à forts enjeux écologiques)

- Zone N : Zone naturelle et forestière à protéger
 - dont le secteur Nb, réservé aux installations liées à la recherche pétrolière ;
 - dont le secteur Nc, destiné aux équipements touristiques nécessaires à l'accueil du public et liés à la fréquentation des plages (y compris équipements de sécurité) ;
 - dont le secteur Nd correspondant aux équipements sportifs et de loisirs et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ;
 - dont le secteur Nf, correspondant aux maisons forestières, et aux secteurs naturels partiellement construits ;
 - dont le secteur Ng, correspondant aux équipements publics et collectifs (transformateurs, stand de tir, ...)
 - dont le Npr, destiné aux équipements portuaires professionnels du port de Piraillan ;
 - dont le Npp, identifiant les secteurs concernés par le dispositif plans plages, au Grand Crohot et au Truc Vert ;
 - dont le secteur Npl, destiné aux équipements portuaires de plaisance du port de La Vigne ;
 - dont le secteur Nst correspondant à la zone de stockage du môle du Four ;

- La zone NO : 9 villages ostréicoles égrenant la presqu'île (Le Four, Les Jacquets, Petit Piquey, Grand Piquey, Piraillan, le Canon, l'Herbe, la Douane, l'Escourre de la Douane (dit village du Phare). Ces villages représentent un patrimoine architectural emblématique de la commune, historiquement et esthétiquement précieux qu'il convient de préserver dans son authenticité.

ARTICLE 5 - LES SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DELIMITES OU IDENTIFIES AU DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT ET DANS L'ANNEXE GRAPHIQUE

A/ Les Espaces Boisés Classés

Le Document graphique délimite les terrains classés comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme (ancienne codification CU).

B/ Les Emplacements Réservés

Le Document graphique délimite les emplacements réservés pour aménagement de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

La destination de ces emplacements réservés, les superficies concernées et leurs bénéficiaires sont précisés en légende du Document Graphique.

C/ Le dispositif de mixité sociale de l'habitat

Le dispositif de mixité sociale de l'habitat défini par le PLU prévoit les dispositions règlementaires suivantes:

- 1) Il s'applique dans l'ensemble des zones et secteurs U et AU figurant dans les documents graphiques du règlement
- 2) Le seuil minimal au-delà duquel les programmes de logements sont concernés par l'application du dispositif, est égal ou supérieur à 5 lots ou 5 logements. Pour toute opération d'aménagement ou de construction comportant au moins 5 lots à destination de logement ou 5 logements, 20% de logements locatifs sociaux conventionnés devront être réalisés.
- 3) L'obligation de production de logements locatifs conventionnés définie par le dispositif de mixité sociale pourra être satisfaite en cas de cession d'une partie suffisante des terrains à un organisme de logement social mentionné à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation, ou bien à un opérateur privé ou public ayant pris l'engagement de réaliser ou de faire réaliser les logements concernés et ayant produit toutes les autorisations administratives et cautions financières exigibles par la commune pour garantir leur réalisation ;

Les parties de terrains concernés par ces éventuelles cessions devront représenter une superficie suffisante pour réaliser les logements exigés (avec un besoin foncier d'environ 250 à 300 m² par logement locatif social y compris voiries, stationnements et espaces verts communs) et offrir une configuration et un positionnement facilitant leur aménagement futur. Ils ne pourront être affectés à aucun autre type de construction ou d'installation dans l'attente de réalisation des logements.

L'autorisation et la réalisation de ces logements locatifs sociaux doivent se faire préalablement ou concomitamment à la demande de permis d'aménager des autres lots ou des autres constructions pour éviter de créer toute carence supplémentaire de logement sociaux.

- 4) De plus, il est précisé que :
 - Le dispositif de mixité sociale s'applique aux opérations de lotissement soumis à permis d'aménager à destination d'habitat ou à caractère mixte, et aux opérations de constructions neuves. Les travaux d'adaptation, de réfection, réhabilitation ou rénovation, et d'extension de constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.
 - En cas de programmes réalisés par tranches, chaque tranche devra comporter le nombre de logements locatifs conventionnés, ou bien les cessions ou prévisions de cessions de terrains susvisés, respectant les règles de proportionnalité prévues par la zone ou le secteur.

D/ Identification et localisation des éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU) ou L.151-19 (nouvelle codification CU)

Le document graphique du Règlement identifie et localise les éléments de paysage et délimite les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1 (ancienne codification ou L.113-2 nouvelle codification), soit soumettre à déclaration les coupes et les abattages d'arbres. Lorsqu'il s'agit d'autres types d'espaces ou de bâtis, les travaux ou modifications envisagés sur site ou dans le voisinage ne doivent pas remettre en cause l'intégrité de l'élément recensé. Les éléments bâtis sont soumis à permis de démolir.

E/ Les lignes de recul

Le document graphique du règlement détermine des règles concernant les conditions d'alignement sur la voirie afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant, conformément à l'article L. 123-1-5 III 1° (ancienne codification ou L.151-18 nouvelle codification).

F/ Secteurs de présomption de prescription archéologique

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagements affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies préalablement dans les documents graphiques du règlement sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalables à leur déclaration.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site, qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (article L322-1 et 322-2 du Code du Pénal), le Service Régional de l'Archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941, validées par l'ordonnance N°45-2092 du 13 septembre 1945 et reprises à l'article L.531-17 du Code du Patrimoine

G/ Zones de permis de démolir délimitées au titre de l'article L.430-1 e

Cette Annexe indique les zones de permis de démolir délimitées au titre de l'article L.430-1 e du code de l'urbanisme, soit les secteurs inscrits au sein des périmètres de protection des monuments historiques et des sites inscrits, élargis par délibération du conseil municipal à tout le territoire communal.

H/ Zones de préemption au titre de l'article L. 142-1 et L. 142-3 de l'ancien CU (L.113-8 et L.113-14 nouveau CU)

Cette Annexe indique les zones de préemption définies au titre de l'article L. 142-1 et L. 142-3 de l'ancien CU (L.113-8 et L.113-14 nouveau CU), soit les Zones de Préemption des Espaces Naturels Sensibles issues de l'arrêté du 20 décembre 1984 pris par le Département de la Gironde.

I/ Périmètre de prescription d'isolement acoustique

Cette Annexe indique les zones de bruit des infrastructures de transport terrestres, définies au titre de l'article R123-11b) du Code de l'Urbanisme définies par arrêté préfectoral sur le territoire communal.

Lorsque des constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hôtel, d'établissement d'enseignement ou de santé sont situées dans ces zones de bruit, l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient mises en œuvre les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique contre le bruit extérieur.

Ces zones de bruit, les arrêtés de classement des infrastructures de transports terrestres concernées sur le territoire communal, ainsi que les dispositions des textes applicables sont rappelés en annexe du PLU.

J/ Plan des zones à risque d'exposition au plomb

Cette Annexe indique le Plan des zones à risque d'exposition au plomb, soit l'ensemble du Département de la Gironde, tel que défini par l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2000.

K/ Servitudes d'Utilité Publique

Cette Annexe indique l'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique portant sur la commune de Lège-Cap Ferret.

L/ Plan de Prévention des Risques d'avancée dunaire et de recul du trait de côte

Cette Annexe indique les zones et obligations réglementaires issues du Plan de Prévention des Risques d'avancée dunaire et de recul du trait de côte approuvé le 31/12/2001.

M/ Règlement interdépartemental de protection de la forêt contre l'incendie/ Renforcement des moyens de prévention et de lutte contre les incendies feux de forêt

Cette Annexe précise les dispositions prévues pour protéger la forêt contre l'incendie, approuvées par arrêté interpréfectoral du 20 avril 2016.

Il devra être procédé au débroussaillage permanent des abords des constructions, travaux et installations de toutes natures, sur une profondeur de 50m minimum, ainsi que des voies y donnant accès, sur une profondeur de 10m minimum de part et d'autre de la voie.

Dans le cadre de la prévention et du renforcement des moyens de lutte contre les risques incendies feux de forêt, **le Document Graphique du PLU indique la ligne de contact entre des zones urbaines ou des zones à urbaniser, et les zones naturelles qui sont présumées concernées par un risque d'incendie de forêt fort ou très fort.** Un recul « non aedificandi », et le cas échéant, un renforcement du dispositif « pare-feux » devront être prévu en lisière des sites concernés.

Dans les zones urbaines ou dans les secteurs d'urbanisation limitée, toute nouvelle construction autorisée (à l'exception des annexes et des piscines) devra être implantée à plus de 10 m de la ligne de contact identifiée au Document graphique à l'interface des secteurs présumés concernés par un risque d'incendie de forêt fort ou très fort.

Dans les Zones à urbaniser ou dans les Zones Naturelles, une bande tampon d'au moins 12 m de large devra :

- permettre l'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie par des pistes appropriées
- prévoir des abords engazonnés et/ou des plantations de feuillus peu combustibles, ni inflammables, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de luttés contre les incendies

N/ Plan de Prévention des Risques Inondation par Submersion marine

Cette annexe met à disposition les dispositions règlementaires du Plan de Prévention du Risque d'Inondation par Submersion Marine (PPRSM) prescrit en 2010 et récemment approuvé par arrêté préfectoral du 19 avril 2019.

O/ Plan des zones à risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques

Cette Annexe met à dispositions les cartes d'aléas du risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques.

P/ Forêts et boisements soumis au régime forestier en application de l'article L111.1 du Code Forestier

Cette Annexe met à dispositions les des forêts et boisements soumis au régime forestier en application de l'article L111.1 du Code Forestier.

Q/ Secteur du Mimbeau

Des études ont été menées par la commune dans le cadre de la stratégie locale d'étude du recul de trait de côte (ARTELIA), démontrant un risque érosion entre le Mimbeau et Bélisaire et de ce fait, le principe de précaution au titre de l'article R 111-2 du CU pourra être invoqué pour refuser tout nouveau projet de construction ou d'extension, dans l'attente de la révision du PPRL. **Ainsi dans le cadre de la prise en compte du risque érosion au droit du secteur de la racine du Mimbeau jusqu'à la jetée de Bélisaire**, toute nouvelle construction est interdite dans **la bande de 50 mètres à partir du rivage** figurant sur les documents graphiques du PLU, exception faite :

- des constructions strictement nécessaires aux équipements publics, à la lutte contre le recul du trait de côte et la lutte contre les submersions marines
- des constructions nécessaires à la mise en sécurité des biens existants vis-à-vis des risques de submersion marine et de recul du trait de côte
- des constructions et installations en relation directe avec les activités de pêche et de conchyliculture pratiquées à proximité immédiate du rivage, sous réserve qu'elles ne comportent pas la création de logement, qu'elles respectent les prescriptions rendues nécessaires par les risques de submersion marine et de recul du trait de côte et qu'elles ne soient pas de nature, par leur localisation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de l'espace littoral sur lequel elles sont implantées.

ARTICLE 6 - DEFINITIONS ET MODALITES D'APPLICATION DE TERMES UTILISES DANS LE REGLEMENT

6.1 Les constructions existantes et leurs modifications (notamment articles 1 et 2 du règlement)

Aménagement d'une construction

Tous travaux intérieurs n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant ou la surface de plancher de la construction.

Changement de destination d'une construction

Le changement de destination consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés.

Un changement de destination contraire à la vocation de la zone (article 1 et 2) est interdit.

Extension d'une construction

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contigüe ou surélévation.

6.2 Construction Annexe (ou "annexe") (notamment articles 2 du règlement)

Sont considérées comme constructions annexes (ou plus simplement « annexes ») dans le présent règlement, les constructions qui constituent des dépendances c'est à dire dont la fonction est complémentaire et liée à une occupation principale (pouvant être habitat, commerce, artisanat, ...) située sur la même unité foncière.

Les annexes doivent être non attenantes aux constructions principales.

Il pourra s'agir de garages, abris de jardin, pool-house, débarras, réserves ...

Il est rappelé qu'au sens du Code de l'Urbanisme, les piscines sont à considérer comme des constructions. La réalisation d'une piscine doit donc suivre les règles édictées par le PLU.

6.3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment articles 1 et 2 du règlement) :

Il s'agit de l'ensemble des aménagements qui permet d'assurer à la population résidente et aux activités, les services collectifs dont elles ont besoin. Il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux, installations et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments, locaux techniques, structures non closes), à vocation notamment hospitalière, sanitaire, sociale, d'enseignement et enfance, culturelle, sportive, de défense et sécurité, de transports collectifs, de services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

Ces équipements peuvent être propriété et gérés par la puissance publique, ou bien par une structure privée ou parapublique poursuivant un objectif d'intérêt général.

6.4 Affouillement - Exhaussement des sols (articles 1 et 2 du règlement)

Les affouillements et exhaussements de sols peuvent être des tranchées, bassins ou étangs, travaux de remblaiement ou déblaiement liés à des travaux de construction, à l'aménagement de voies, ...

Le Code de l'Urbanisme définit quels sont les affouillements et exhaussements de sols soumis à déclaration, selon leur superficie et leur profondeur ou hauteur.

6.5 Accès et Voies (articles 3 et 6 du règlement) :

Accès :

Sont considérés comme accès, les passages non ouverts à la circulation publique qui permettent la liaison automobile entre un terrain et la voie ou le cas échéant l'emprise publique qui le dessert.

L'accès peut donc être, selon le cas, un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche), ou bien un espace de circulation (bande de terrain, servitude de passage, desserte interne de parking).

Voie :

Constitue une voie pour l'application du présent règlement, tout passage disposant des aménagements nécessaires à la circulation des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

Les dispositions d'implantation des constructions, définies aux articles 6 du présent règlement, s'appliquent à l'ensemble de ces voies, dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation publique.

Pour que ces dispositions ne s'appliquent pas à une voie (considérée alors comme "non ouverte à la circulation publique"), son accès peut être :

- signalé comme étant privé et réservé,
- contrôlé à l'entrée comme à la sortie (barrière, porte télécommandée, ...), ...

Sont exclus de cette définition de voie, "les chemins piétonniers" ainsi que "les chemins ou pistes cyclables", les espaces libres et verts ne s'inscrivant pas en sur-largeur des voies.

6.6 Emprise d'une voie (articles 3 du règlement) :

L'emprise, ou plateforme, d'une voie se compose de la chaussée, ainsi que des trottoirs ou accotements et le cas échéant des espaces dédiés à la circulation des cycles ou à la collecte des eaux pluviales qui la bordent.

6.7 Impasse (articles 3 du règlement) :

Voie disposant d'un seul accès sur une autre voie ouverte à la circulation publique.

6.8 Eaux pluviales et eaux de ruissellement (articles 4 du règlement) :

Les eaux pluviales sont les eaux issues des précipitations atmosphériques (eaux de pluie) après qu'elles aient touché un sol ou une surface (naturels, aménagés ou construits) susceptibles de les intercepter ou de les récupérer.

Les eaux de ruissellement sont les eaux issues des sols imperméabilisés et des constructions (voies de circulation, aires de stationnement, toitures ou terrasses ...), qui interdisent ou limitent la percolation naturelle des eaux pluviales.

6.9 Alignements et reculs d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (articles 6 du règlement) :

- L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est terrain privé et ce qui est (ou sera) domaine public.
Cet alignement sert de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, soit "à l'alignement" soit "en recul par rapport à l'alignement".
- Les règles d'implantation des constructions définies aux articles 6 s'appliquent selon les cas :
 - par rapport aux limites futures de voies (publiques ou privées) ou d'espaces publics dont la création ou l'élargissement sont prévus dans les opérations d'aménagement ou par le PLU,
 - lorsqu'ils existent, par rapport aux plans d'alignement applicables,
 - ou à défaut, par rapport aux limites d'emprises effectives des voies et espaces publics existants.
- Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation des constructions définies aux articles 6 s'appliquent au regard de chacune des voies ou emprises publiques.
- A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) sont autorisés sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU :
 - les épaisseurs de murs des constructions correspondant aux dispositifs d'isolation par l'extérieur,
 - Les débords destinés à la modénature, les avant-toits, les balcons ouverts, les escaliers extérieurs non clos, lorsque ceux-ci sont inférieurs à 1 m par rapport à la façade,
 - les éléments de décor architecturaux, les auvents ou marquises sans appui au sol,
 - les clôtures,
 - les rampes d'accès PMR,
 - les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (réseaux de voirie, de transport, de cheminements doux, d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de gestion des eaux pluviales, de distribution d'énergie ou de télécommunications, de gestion des déchets, ...), si les besoins de fonctionnement du réseau le nécessitent.

6.10 Emprises publiques (articles 6 du règlement) :

Au sens du Règlement du PLU, en particulier des articles 6 des différentes zones, la notion d'emprise publique recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies, mais qui donnent accès aux terrains riverains.

Constituent ainsi des emprises publiques : les places, les espaces piétonniers, les pistes cyclables, les chemins publics non ouverts à la circulation, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics ...

6.11 Limites séparatives (articles 7 du règlement) :

Les limites séparatives sont les limites du terrain mitoyennes avec une autre propriété. On distingue :

- les limites séparatives latérales : limites entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie et aboutissant à cette dernière, y compris lorsque cette limite est constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux.
- les limites séparatives postérieures ou de fond de terrain : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Elles se situent généralement à l'opposé des limites bordant les voies.

A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone ou secteur par rapport aux limites séparatives sont autorisés sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU :

- les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur,
- les clôtures,
- les rampes d'accès PMR,
- les débords destinés à la modénature, les avant-toits, les balcons ouverts, les escaliers extérieurs non clos, lorsque ceux-ci sont inférieurs à 1 m par rapport à la façade,
- les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (réseaux de voirie, de transport, de cheminements doux, d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de gestion des eaux pluviales, de distribution d'énergie ou de télécommunications, de gestion des déchets...), si les besoins de fonctionnement du réseau le nécessitent.

6.12 Emprise au sol d'une construction (articles 9 du règlement) :

- L'emprise au sol, au sens du présent règlement, est la projection verticale du volume de la ou des constructions sur le terrain considéré, de laquelle sont déduites les parties de constructions sans appui au sol situées en débord au-dessus du domaine public (tel qu'un balcon et avant toit...).
- Ne sont pas constitutifs d'emprise au sol, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux.
C'est notamment le cas pour les éléments suivants :
 - les terrasses non couvertes de plain-pied,
 - les rampes ou parties de rampes montantes depuis le sol naturel,
 - les rampes descendantes depuis le sol naturel,
 - les constructions enterrées.

Les débords destinés à la modénature les avant-toits, les balcons ouverts, les escaliers extérieurs non clos, lorsque ceux-ci sont inférieurs à 1 m par rapport à la façade, ne sont pas pris en compte, dans l'emprise au sol.

Les rampes d'accès PM ne sont pas constitutives d'emprise au sol.

Par convention expresse au sens du présent règlement il est convenu que l'emprise au sol des piscines enterrées n'est pas intégrée dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

- Ces pourcentages maximum d'emprise au sol ne s'appliquent pas aux projets d'aménagement interne ou de changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et qui dépassent déjà les maximums autorisés.

6.13 Hauteur maximale des constructions (articles 10 du règlement) :

- La hauteur d'une construction est mesurée verticalement :
Toutes les hauteurs sont mesurées, en tout point, à partir du niveau du sol naturel avant travaux.
Lorsque la construction est implantée à l'alignement, la hauteur de la façade sur rue pourra être mesurée à partir du niveau du sol du trottoir mesuré au droit de la façade.
- La hauteur est mesurée le long de chaque façade de la construction.
- Dans le cas d'une construction avec toiture à une seule pente, le point de référence déterminé par l'égout du toit correspond au point le plus bas, et le point de référence déterminé par le faitage correspond au point le plus haut.
- Les hauteurs maximales prescrites dans les règlements de zones et secteurs ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
 - aux éléments techniques destinés à être placés en toiture (cheminées, antennes de télévision, blocs de ventilation, locaux d'ascenseur collectif ...),
 - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, mats, château d'eau, antennes de téléphonie mobile ...),
 - aux éoliennes destinées à une production électrique individuelle,
 - postiches architecturaux, clochetons, chien assis, tourelles, et tout élément valorisant la qualité architecturale.

6.14 Egout du toit (articles 10 et 11 du règlement) :

L'égout constitue la limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. Dans le cas d'une toiture traditionnelle en pente, la ligne d'égout correspond la plupart du temps au niveau de la sablière.

6.15 Acrotère (articles 10 et 11 du règlement) :

Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus d'une toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

6.16 Faîtage (articles 10 et 11 du règlement) :

Ouvrage en partie haute d'un toit en pente, où se rencontrent les versants de la toiture.

6.17 Clôture (articles 11 du règlement) :

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification de clôtures peut être subordonnée à une déclaration préalable telle que prévue au Code de l'Urbanisme.

Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme et d'aspect architectural.

Toutes les hauteurs sont mesurées, en tout point, à partir du niveau du sol naturel avant travaux.

6.18 Aires de stationnement (articles 12 et 13 du règlement) :

Au sens de l'article 12, les obligations d'aires de stationnement pour véhicules automobiles ou pour vélos peuvent être satisfaites :

- par l'aménagement d'un ou plusieurs espaces extérieurs
- la réalisation d'une ou plusieurs constructions dédiées à cette fonction,
- la réservation d'un ou plusieurs locaux intégrés aux constructions.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement, ces dernières peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat, en dehors, en toute hypothèse des voies ouvertes à la circulation et autres emprises publiques.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5m² par place de stationnement, et d'environ 25 m² par place de stationnement y compris les accès et dégagements (situés au droit desdites places).

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.

Au sens de l'article 13, les aires de stationnement de véhicules visés par l'obligation de traitement végétal sont les parcs extérieurs de stationnement susceptibles de contenir au moins 5 véhicules automobiles.

6.19 Espaces verts en pleine terre (articles 13 du règlement) :

Les espaces verts en pleine terre correspondent aux surfaces du terrain conservées ou aménagées en pleine terre et plantées (arbustes, arbres ...). Ils permettent de limiter l'artificialisation des terrains, de préserver l'infiltration des eaux pluviales et ils contribuent à la nature, à la biodiversité et à la réduction des îlots de chaleur notamment en milieux urbains.

Les essences suivantes sont à privilégier pour l'aménagement paysager de ces espaces :

- Pignacées (Pin maritime, Pin parasol)
- Fagacées (Chêne liège, Chêne vert, Chêne pédonculé)
- Cyprès de Lambert (ou cyprès macrocarpa), Cyprès chauve (ou Taxodium distichum)
- Arbousier
- Houx commun
- Erable
- Figuier
- Tamaris
- Marronnier
- Cèdre

2. Dispositions applicables aux zones urbaines

2.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond aux secteurs centraux, denses, des villages de la commune. Le renforcement de leurs caractéristiques permet de marquer les séquences urbaines et de structurer davantage l'urbanisation. La zone UA offre une mixité des fonctions, support à une vie locale à l'année. Elle est en ce sens destinée à l'accueil de l'habitat, de commerces, services et activités diverses. Les constructions sont implantées majoritairement à proximité de la voie, en ordre continu ou semi-continu.

La zone UA comprend:

- le secteur UAH, au sein duquel les nouvelles constructions et installations à usage commercial sont interdites,
- le secteur UAHl, correspondant à une partie de la frange littorale, visible depuis le Bassin, qu'il convient de préserver et au sein duquel les nouvelles constructions et installations à usage commercial sont interdites,
- le secteur UA*, au sein duquel les hauteurs de bâti sont limitées.

Au sein de la zone UA, certains secteurs sont soumis au Plan de Prévention des Risques d'avancée dunaire et de recul du trait de côte, dont les prescriptions s'imposent au règlement de la zone.

Au sein de la zone UA, certains secteurs sont soumis au Plan de Prévention des Risques Inondation par Submersion Marine (PPRISM), dont les prescriptions s'imposent au règlement de la zone.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

1.3 Dans les secteurs concernés par un risque fort à très fort de remontée de nappe phréatique ou par un risque de submersion marine, sont interdits les sous-sols habitables ou affectés à un usage annexe de l'habitation (tels que réserve, atelier, local technique, buanderie, cave...) à l'exception de l'usage de stationnement.

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

- 2.1. Dans les secteurs concernés par un risque fort à très fort de remontée de nappe phréatique ou par un risque de submersion marine**, les sous-sols affectés à usage de stationnement sont autorisés à condition qu'ils soient rendus étanches et que les eaux de drainage du sous-sol ou de ruissellement de la rampe d'accès ne soient pas rejetées dans le réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales.
- Dans les secteurs concernés par un risque fort à très fort de remontée de nappe phréatique**, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 30 cm minimum par rapport à la côte du terrain naturel. Une implantation différente pourra être obtenue, sous réserve de la validation par le service gestionnaire de l'aléa.
- 2.2. Dans les secteurs situés au contact du massif forestier**, les constructions, travaux et installations et aménagements sont admis aux conditions cumulatives suivantes :
- de disposer d'une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1m de large, hors fossés, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés ;
 - de garantir un accès normalisé à la forêt tous les 500 m.
- 2.3 Les opérations d'aménagement et de construction de plus de 5 lots ou logements** sont admises à condition de comporter au moins 20 % de logements locatifs conventionnés
- 2.4 Les constructions annexes** sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas plus de 40m² d'emprise au sol au total sur l'unité foncière
- 2.5 Les affouillements et exhaussements de sols** sont admis aux conditions cumulatives suivantes :
- surface inférieure à 100m²,
 - profondeur ou hauteur de moins de 2 mètres (et ce, à n'importe quel point de l'exhaussement ou de l'affouillement).
- Cette disposition ne s'applique pas en cas de réalisation de parking souterrain.
- 2.6 Dans les secteurs paysagers « espaces paysagers protégés » (E.P.P.) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2°** (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU), les occupations et utilisation du sol ci-après sont soumises aux conditions suivantes :
- les aménagements nécessaires à l'accès aux parcelles et les terrassements éventuels induits sont autorisés lorsqu'il n'existe pas d'autre accès possible en dehors du secteur paysager,
 - les travaux d'infrastructure et de desserte des réseaux,
 - les aires de stationnement sous condition de l'accompagner d'une couverture boisée (avec 1 arbre de haute tige pour 100 m²), sous réserve de ne pas modifier la pente des terrains,
 - la reconstruction à l'identique après démolition d'un bâti existant avant l'approbation du PLU.
- 2.7 La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU)** devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement. En cas de modification de voirie, de nécessité de renouvellement sanitaire, un alignement d'arbres doit être reconstitué.
- 2.8 Les travaux d'aménagement ou d'extension, ou les démolitions- reconstructions de « Bâtiment d'intérêt architectural ou urbain » identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2°** (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU), sont soumis au strict respect de l'article 11 du présent règlement.
- 2.9 En zone UA et UA***, les constructions et installations à destination d'activités de commerce, d'artisanat, ou d'hébergement hôtelier ou bien à destination d'entrepôt sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs ...) ou du trafic qu'elles génèrent, notamment de poids lourds.
- 2.10 En zone UA et UA***, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), soumises à autorisation ou à déclaration, sont admises aux conditions cumulatives suivantes :
- être compatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
 - que toutes les mesures réglementaires aient été prises pour assurer la protection du milieu dans lequel elles s'insèrent

2.11 En zone UA_h et UA_{h1}, les constructions et installations à destination d'activités de commerce ou d'artisanat, d'hébergement hôtelier ou bien à destination d'entrepôt sont admises aux conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles constituent une transformation ou une extension d'une construction d'activité existant à la date d'approbation du PLU,
- que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs ...) ou du trafic qu'elles génèrent, notamment de poids lourds.

ARTICLE UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions d'accès :

Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile : voie d'accès d'au moins 4 mètres de large et 3,50m minimum de hauteur pour les passages sous porche ; la largeur d'accès de 4,00 m ne s'applique pas aux porches ou portails d'accès aux parcelles de maisons individuelles.

3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie (schémas techniques en Annexe) et de collecte des déchets ménagers.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique : largeur minimale de chaussée 5 mètres, largeur minimale d'emprise 10 mètres ;
- s'il s'agit de voies privées communes qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique : largeur minimale de chaussée 4 mètres, largeur minimale d'emprise 6 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale (schémas techniques en Annexe). L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.

Les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :

- 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, ...),
- 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
- 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
- 3 mètres pour les espaces partagés piétons-cycles.

Dans tous les cas, ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon). (cf. règlement du service public d'assainissement collectif, et règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA)

L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux

(Cf Notice zonage d'assainissement des eaux usées en annexe)

4.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées sur le site.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

(Cf Notice zonage d'assainissement des eaux pluviales en annexe)

4.4 Desserte par les autres réseaux

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, ...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

6.1 Implantation par rapport au Domaine Public Maritime (DPM)

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport au Domaine Public Maritime.

6.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- à l'alignement ou à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer pour les constructions en ordre continu et semi-continu ;
- à une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer pour les constructions en ordre discontinu.

Les bâtiments principaux des constructions (hors annexe) doivent être implantés pour les 2/3 de leur emprise au minimum, dans une bande de 25 mètres à partir de l'alignement ou à partir du recul minimal imposé. En cas de recul, il ne peut être implanté aucune construction, autre que la clôture, entre la limite parcellaire et le recul.

Les annexes doivent être implantées à une distance au moins égale au recul de la construction principale sans pouvoir être inférieure à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

6.3 Implantation par rapport aux voies lorsqu'une ligne de recul est portée au plan de zonage

Les constructions nouvelles doivent être implantées à partir de la ligne de recul portée au document graphique.

Les bâtiments principaux des constructions (hors annexes) doivent être implantés pour les 2/3 de leur emprise au minimum, dans une bande de 25 mètres à partir de la ligne de recul portée au document graphique. Il ne peut être implanté aucune construction, autre que la clôture, entre la limite d'emprise publique et le recul.

6.4 Dispositions particulières

Lorsque la parcelle est bordée, à l'alignement, par un espace boisé classé (E.B.C.) ou un « espace paysager protégé » (E.P.P.) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III² (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU), et à défaut de ligne de recul d'implantation au plan de zonage, les constructions doivent être implantées, pour les 2/3 de leur emprise au minimum, dans une bande de 25 mètres prise à partir de la limite de l'espace boisé classé (E.B.C.) ou de l'espace paysager protégé.

Lorsque le projet de construction porte sur ou jouxte un élément recensé au titre de l'article L.123-1-5 III 2 (ancienne codification CU ou L151-19 nouvelle codification CU), une implantation autre peut être imposée afin de préserver les caractéristiques paysagères, architecturales ou patrimoniales de l'élément recensé.

La bande de 25 mètres ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains de pente supérieure à 20 %,
- Lorsque le projet de construction porte sur un terrain d'angle
- Lorsque le projet de construction porte sur terrain dont la longueur (L) est 2,5 fois plus importante que la largeur (l) de la façade sur rue ($L \geq 2,5l$),
- Pour les terrains situés en deuxième rang, par rapport à la voie de desserte, antérieurement à l'approbation du P.LU,

Une implantation différente pourra être admise pour l'extension ou la transformation de constructions existantes dont l'implantation ne correspond pas aux règles ci-dessus, dans le cas où le projet est justifié par sa nature, son implantation ou par la configuration du terrain, et à condition qu'il s'inscrive en totalité dans le prolongement du bâtiment existant et qu'il n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées soit en ordre continu, semi-continu, ou discontinu par rapport aux limites séparatives latérales.

En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 4 mètres. Toutefois, cette distance de recul est réduite à 2,5 mètres pour les terrains dans lesquels il n'est pas possible d'inscrire un cercle de 15 m de diamètre.

7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, avec une distance de recul au moins égale à 4 mètres.

7.3 Implantation des annexes et des piscines

Les annexes doivent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives ou à une distance minimale d'1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

7.4 Dispositions particulières

Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé à ciel ouvert ou par une craste, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 1,50 mètres par rapport au bord du fossé ou de la craste de façon à maintenir le libre écoulement des eaux et à en permettre l'entretien.

Une implantation différente peut être envisagée pour l'extension ou la transformation de constructions existantes dont l'implantation ne correspond pas aux règles ci-dessus, dans le cas où le projet est justifié par sa nature, son implantation ou par la configuration du terrain, et à condition qu'il s'inscrive en totalité dans le prolongement du bâtiment existant et qu'il n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant et dans la limite des dispositions de droit privé du Code Civil.

Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 4 m.
Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Dispositions générales :

En zone UA et UAh :

L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation (ou à destination mixte) ne doit pas excéder 40% de la superficie totale du terrain (annexes comprises).

Sans objet pour les constructions à destination d'activités de commerce, d'artisanat, ou d'hébergement hôtelier (sous réserve du respect de l'article 4 relatif à la gestion des eaux pluviales).

En zone UAhl :

L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation (ou à destination mixte) ne doit pas excéder 35 % de la superficie totale du terrain (annexes comprises).

Sans objet pour les constructions à destination d'activités de commerce, d'artisanat, ou d'hébergement hôtelier (sous réserve du respect de l'article 4 relatif à la gestion des eaux pluviales).

En zone UA*:

L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation (ou à destination mixte) ne doit pas excéder 70 % de la superficie totale du terrain (annexes comprises).

Sans objet pour les constructions à destination d'activités de commerce, d'artisanat, ou d'hébergement hôtelier (sous réserve du respect de l'article 4 relatif à la gestion des eaux pluviales).

9.2 Dispositions particulières

Une emprise au sol différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur des constructions en zone UA, UAh et UAhl :

Pour les constructions à destination d'habitation et d'hébergement hôtelier, et pour les autres constructions autorisées dont l'emprise est inférieure à 1.000 m² de surface de plancher, la hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 6,30 mètres au point haut de l'acrotère,
- 8 mètres au faitage,
- 1 étage sur rez-de-chaussée en tout point du terrain.

Pour les constructions à destination de bureaux, de commerce, d'artisanat et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont l'emprise est supérieure à 1.000 m² de surface de plancher, la hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 8 mètres au point haut de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes en contiguïté, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

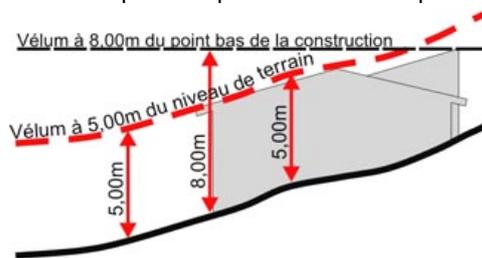
- 3,50 mètres au point haut de l'acrotère et au faitage.

10.2 Hauteur des constructions en zone UA* :

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 3,50 mètres au point haut de l'acrotère,
- 5 mètres au faitage,
- Un rez-de-chaussée

Lorsque la pente du terrain naturel est supérieure ou égale à 10% (pente moyenne prise entre la partie la plus basse et la partie la plus haute de l'emprise bâtie)



- La hauteur absolue des constructions, toutes superstructures comprises, ne doit pas dépasser 8,00 m comptés à partir du point le plus bas de la construction.
- La hauteur absolue des constructions, toutes superstructures comprises, ne doit pas dépasser 5,00 m comptés à partir du point le plus haut du sol naturel avant travaux, au droit de la construction

La hauteur maximale des annexes en contiguïté, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 3,50 mètres au point haut de l'acrotère,
- 3,50 mètres au faitage.

10.3 Dispositions particulières

Une hauteur supérieure pourra être admise pour l'extension de bâtiments existants avant l'approbation du PLU dont la hauteur excède la hauteur maximum prévue aux articles 10.1 à 10.2, ceci, dans la limite de la hauteur existante de ces constructions et à condition que le volume et l'aspect de la construction finale soient compatibles avec le caractère des lieux et des constructions avoisinantes

Dans le cas de constructions nouvelles, de surélévations de constructions existantes ou de reconstructions totales en façade de voie publique, des hauteurs supérieures ou inférieures à celles définies ci-dessus pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les immeubles mitoyens de l'îlot ou de la rue.

Dans les secteurs concernés par un risque de submersion marine, la hauteur maximale pourra être relevée dans une proportion équivalente à la prescription de surélévation. Dans tous les cas, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 6.30 à l'acrotère et 8m à au faitage comptés à partir du terrain naturel avant travaux.

Une adaptation des dispositions ci-dessus pourra aussi être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

11.1 « Bâtiment d'intérêt architectural ou urbain » identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU) repérés par une étoile au plan de zonage,

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :

Démolition-conservation :

La démolition totale ou partielle des constructions identifiées au titre de l'article L. 123-1-5 III2° pourra être refusée pour des raisons de cohérence de site ou d'ensemble bâti homogène.

L'autorisation de démolir pourra être refusée sur tout ou partie des constructions identifiées au plan graphique, correspondant à des ensembles bâtis architecturalement intéressants ou à des quartiers pittoresques sur lesquels l'aménagement des bâtiments existants pourra être imposé.

Entretien, restauration et modifications :

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents; ainsi, divers types d'immeubles peuvent être reconnus pour la spécificité de leur dispositif architectural, dont les composantes doivent faire l'objet d'une attention particulière, dès lors qu'ils sont conservés, restaurés, et que leur aspect participe à l'unité des lieux.

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas, ... pourront être interdites.

Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront s'intégrer au plan de composition relatif à l'ensemble des façades de l'édifice.

Prescriptions particulières pour le respect des caractéristiques architecturales des édifices représentatifs du patrimoine bâti de la commune :

Maçonnerie,

- La maçonnerie de moellon doit être enduite
- Les parements de pierre, les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent, normalement, être ni enduits, ni peints.
- Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés, restitués ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.
- L'ordonnancement des baies doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies, les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal).
- Les pans de bois ou imitation de pan de bois doivent être maintenus. Le dessin du pan de bois doit être restauré ou complété par des structures de section équivalente.

Charpente,

- La partie de charpente apparente composée de poutres, jambes de force, corbeaux, rive de toiture doit être maintenue en place, apparente et peinte.
- Les charpentes apparentes des porte-à-faux de toiture, des balcons, des porches et auvents seront maintenues dans leur intégralité.

Couverture,

- La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées; le matériau originel de couverture (en général, tuile mécanique plate) doit être respecté, ou restauré.

Menuiseries

- Les menuiseries correspondant aux formes initiales des immeubles doivent être maintenues ou reconstituées en cas de remplacement (formes et matériaux).

Les détails

- Sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, ou restitués notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, portails.

11.2 Autres constructions

Les constructions doivent s'intégrer dans le site,

- en respectant le boisement existant,
- en s'adaptant à la topographie du terrain : sur les pentes, en particulier pour ce qui concerne les modèles généralement prévus pour des terrains plats, le profil naturel du terrain doit être maintenu ou restitué après chantier.

a - Conditions générales :

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b - Extension de constructions existantes :

Les constructions en extensions de constructions existantes devront présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant, en utilisant les mêmes éléments architecturaux.

Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront respecter les prescriptions architecturales déterminées par un plan de composition relatif à l'ensemble des façades.

c - Aspect des constructions :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat, sauf spécificité de programme architectural.

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, ...) notamment pour l'insertion au contexte des divers types architecturaux de qualités.

Les pignons seront traités dans les mêmes matériaux que les façades.

Certaines constructions préfabriquées seront interdites lorsqu'elles présenteront un caractère trop précaire ou inesthétique, notamment par l'usage de matériaux peu adéquats avec la qualité des lieux, tels que l'usage de matériaux d'aspect palplanches de béton, de parois métalliques, de matériaux de récupération.

d – Aspect des matériaux :

d-1 – Les façades :

- Enduits type tyroliens ou rustiques, fins ou grésés, de teinte claire : blanc, blanc cassé, ocre clair, tons sable.
- Type brique apparente,
- Type bois, bois teinté, naturel ou peint (teintes claires) en charpente apparente, lambris ou voliges à couvre-joints.

d-2 – Les toitures à pentes :

- Les toitures auront au minimum deux pentes, dont l'inclinaison sera comprise entre 25 et 100 % (soit entre 14° et 45°). Les toitures trois pentes, type bergerie, ainsi que les quatre pentes, que l'on trouve dans le pays, seront autorisées. Toutefois des pentes supérieures pourront être autorisées pour la constitution de fronton de type Arcachonnais, style " aissellier ", mais seulement pour cet objet.
- Pour les annexes indépendantes contiguës aux limites séparatives, les toits à une seule pente pourront cependant être autorisés.
- Les toitures doivent être pourvues d'avant-toit de 50 cm minimum sauf sur les limites contiguës, et ils pourront être inférieurs pour les abris de 20 m² ou moins.

Sont autorisées :

1) Pour les habitations :

- La tuile canal ou romane type terre cuite de teinte naturelle.
- La tuile à emboîtement, dite « tuile de Marseille » pour l'entretien et l'extension des constructions couverts par ces matériaux, ou lorsque la construction nouvelle s'inscrit dans un ensemble compris entre des constructions couvertes avec ce matériau.
- La tuile méridionale lorsqu'il s'agit d'extension de construction en comportant ou que ce type de couverture existe au voisinage.

2) Pour les programmes d'expression spécifique, tels que les bâtiments à usage d'équipement et constructions à grandes portées (salles de sport, halles) :

- Outre les matériaux mentionnés ci-dessus en 1°), le bac acier peut être autorisé à condition qu'il soit teinté satiné gris sombre, vert ou brun.

Sont interdites :

- L'usage de tuiles de teinte autre que la couleur terre cuite naturelle.
- Les couvertures à base de matériaux type bitumineux apparents.
- Toutefois pour les abris de 20 m² ou moins et en cas de nécessité technique, les étanchéités type « shingle » peuvent être autorisées à condition qu'elles soient teintées vert, brun ou couleur terre cuite teinte naturelle.

d-3 – Les toitures terrasses :

Les couvertures terrasses pourront être autorisées,

- a. Dans des espaces isolés ou indépendant de perspectives ou de vues d'ensembles constitués de bâtiments couverts par des toitures en pentes,
- Ou,
- b. En petite quantité, dès lors que la partie couverte en terrasses est destinée à affirmer une composition architecturale entre volumes couverts de toitures en pente,
- Ou
- c. Dans le cas d'une composition architecturale spécifique,
- Ou,
- d. Pour des bâtiments de grande dimension (d'emprise supérieure à environ 500m²), dont la typologie et les fonctions sont sans rapport avec celles du bâti environnant.

e – Aspect des clôtures :**e-1 - En façade sur rue**

Les types de clôtures suivants sont admis :

1. Le grillage ou la grille sans excéder 1,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux,
2. Les clôtures à planches ajourées (planches verticales distantes les unes des autres, avec au minimum 1/3 de « vide » par rapport à la surface pleine), sans excéder 1,60m de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux. De part et d'autre de la RD106, les clôtures à planches ajourées d'une hauteur maximale d'1,80 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux seront autorisées.
3. Le mur bahut, à partie basse maçonnée enduite et surmontée ou non d'un grillage, ou d'une grille ou de lisses en bois ajourées. Le mur bahut ne doit pas excéder 0,60 m et la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,60 m par rapport au terrain naturel avant travaux.
4. Pour les coupe-vent des terrasses commerciales extérieures, le coupe-vent pourra être constitué d'une paroi en verre ou en toile tendue dans la limite de 1,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.

Toutes les clôtures pourront être doublées par des haies vives de même hauteur.

Ne sont pas admis :

- Les clôtures en brande,
- Les palissades pleines en bois, les clôtures à planches pleines et jointives,
- Les murs maçonnés pleins d'une hauteur supérieure à 0,60,
- Les clôtures « fantaisies » ferronneries de style « baroque », roues de charrette,
- les parois en bois « tressé » (type cageots).

e-2 - Sur limite séparative, y compris passages piétons et espaces verts

La hauteur des clôtures sera limitée à 1,80 m à compter du terrain naturel avant travaux.

Les types de clôtures suivants sont admis :

1. Le grillage ou la grille
2. Les clôtures à planches ajourées ou jointes
3. Le mur bahut, à partie basse maçonnée enduite et surmontée ou non d'un grillage, ou d'une grille ou de lisses en bois

Ne sont pas admis :

- Les plaques de béton,
- Les clôtures en brande,
- Les clôtures « fantaisies » ferronneries de style « baroque », roues de charrette,
- les parois en bois « tressé » (type cageots).

En UAhl les murs pleins en limite séparative sont interdits.

Dans les secteurs où ils sont autorisés, les murs pleins devront être enduits (teinte claire) sur toutes les faces.

Toutes les clôtures pourront être doublées par des haies vives de même hauteur.

Une disposition différente peut être autorisée pour l'extension ou l'entretien des clôtures existantes.

f – Les abords des constructions :

Les abords des constructions doivent être maintenus en espace naturel dans la mesure où les usages le permettent ; les surfaces « minéralisées » doivent être aussi réduites que possible.

g – Les ouvrages techniques apparents :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées, de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sur les parties vues de l'espace public, est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

h – Disposition complémentaire en zone UAh1

Un effort d'intégration des constructions nouvelles sera demandé afin d'assurer une insertion discrète du bâti dans ce secteur situé en frange littorale et visible depuis le Bassin.

11.3 Dans les « espaces paysagers protégés » (E.P.P.) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU):**Sont interdits :**

- La suppression des espaces verts sur l'emprise non bâtie, en fonction des occupations et utilisations autorisées sous condition à l'article 2.
- La coupe ou abattage d'arbres en dehors des parties de construction et d'aménagement autorisées, sauf pour des raisons sanitaires, et sous réserve de replantation.

La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, pour des raisons phytosanitaires, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**12.1 Dispositions générales**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être aménagées sur le terrain d'assiette du projet (par conséquent en dehors des voies ouvertes à la circulation et autres emprises publiques). Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement, ces dernières peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat, en dehors, en toute hypothèse des voies ouvertes à la circulation et autres emprises publiques.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², en intégrant les accès et les dégagements.

12.2 Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

Obligations indiquées dans le Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**Dans toutes les zones :**

Les plantations existantes seront maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes (liste des essences à privilégier, article 6.19 des dispositions générales).

Les espaces non bâtis doivent être plantés de plantes arbustives ou de haute tige, notamment entre la limite du domaine public maritime et les constructions (hors servitude du littoral).

L'implantation des constructions doit être choisie de façon à limiter au maximum la destruction de la couverture végétale existante.

En zone UA, UAh, UAhl, pour les constructions à destination d'habitation, la superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 35 % de la superficie totale du terrain.

En zone UA, pour les autres constructions autorisées, aucune superficie d'espaces verts en pleine terre n'est requise, sous réserve du respect de l'article 4 relatif à la gestion des eaux pluviales.

En zone UA, pour les opérations mixtes prévoyant des constructions à destination d'activités et d'habitation, la superficie minimale d'espaces verts en pleine terre devra être comprise entre 15 % et 35 % de la superficie totale du terrain en fonction de la qualité du projet.

En zone UA*, pour les constructions à destination d'habitation, la superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 5 % de la superficie totale du terrain.

En zone UA*, la superficie d'espaces verts en pleine terre n'est pas réglementée pour les autres constructions autorisées.

En zone UA*, pour les opérations mixtes prévoyant des constructions à destination d'activités et d'habitation, la superficie minimale d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 5 % de la superficie totale du terrain.

Au sein des « espaces paysagers protégés » (E.P.P.) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU) :

- La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée, dans les limites des dispositions applicables de droit privé.
- L'élagage et le défrichage doivent se faire en conservant les sujets à hautes tiges situés sur les espaces non occupés et en partie sur les aires de stationnement. L'obtention du permis de construire ou de l'autorisation de travaux peut être subordonnée au maintien de tout ou partie des plantations existantes.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le présent P.L.U. par la trame à petits ronds au plan et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, conformément au paragraphe 7 de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme

Au sein des « alignements d'arbres » identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU) :

Les alignements d'arbres figurés au plan de zonage sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

2.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB identifie des secteurs relativement denses, présentant une mixité fonctionnelle, notamment autour de l'habitat et des services. Elle marque dans la plupart des cas la transition entre les centralités denses et mixtes d'un côté, et les secteurs pavillonnaires de l'autre.

La zone UB comprend:

- le secteur UBh, au sein duquel les nouvelles constructions et installations à usage commercial sont interdites ;
- le secteur UBh*, au sein duquel les nouvelles constructions et installations à usage commercial sont interdites et les hauteurs de bâti sont limitées ;
- le secteur UBhl, correspondant à une partie de la frange littorale, visible depuis le Bassin et au sein de laquelle les nouvelles constructions et installations à usage commercial sont interdites ;
- le secteur UBo*, secteur ayant vocation de zone tampon entre les zones d'habitat et les villages ostréicoles, ou les secteurs dont la typologie est similaire malgré l'absence de village ostréicole, et au sein duquel les hauteurs de bâti sont limitées;
- le secteur UBa, localisé autour du port de La Vigne et au sein duquel des prescriptions particulières d'implantation sont prévues par rapport au Domaine Public Maritime.
- le secteur UBa*, localisé autour du port de La Vigne et au sein duquel d'une part des prescriptions particulières d'implantation sont prévues par rapport au Domaine Public Maritime et d'autre part les hauteurs de bâti sont limitées.

Au sein de la zone UB, certains secteurs sont soumis au Plan de Prévention des Risques d'avancée dunaire et de recul du trait de côte, dont les prescriptions s'imposent au règlement de la zone.

Au sein de la zone UB, certains secteurs sont soumis au Plan de Prévention des Risques Inondation par Submersion Marine (PPRISM), dont les prescriptions s'imposent au règlement de la zone.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'exploitation forestière.

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières,

1.3 Dans les secteurs concernés par un risque fort à très fort de remontée de nappe phréatique ou par un risque de submersion marine, sont interdits les sous-sols habitables ou affectés à un usage annexe de l'habitation (tels que réserve, atelier, local technique, buanderie, cave...) à l'exception de l'usage de stationnement.

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

2.1. Dans les secteurs concernés par un risque fort à très fort de remontée de nappe phréatique ou par un risque de submersion marine, les sous-sols affectés à usage de stationnement sont autorisés à condition qu'ils soient rendus étanches et que les eaux de drainage du sous-sol ou de ruissellement de la rampe d'accès ne soient pas rejetées dans le réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales.

Dans les secteurs concernés par un risque fort à très fort de remontée de nappe phréatique, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 30 cm minimum par rapport à la côte du terrain naturel. Une implantation différente pourra être obtenue, sous réserve de la validation par le service gestionnaire de l'aléa.

2.2. Dans les secteurs situés au contact du massif forestier, les constructions, travaux et installations et aménagements sont admis aux conditions cumulatives suivantes :

- de disposer d'une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1m de large, hors fossés, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés ;
- de garantir un accès normalisé à la forêt tous les 500 m.

2.3 Les opérations d'aménagement et de construction de plus de 5 lots ou logements sont admises à condition de comporter au moins 20 % de logements locatifs conventionnés.

2.4 Les constructions annexes sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas plus de 40m² d'emprise au sol au total sur l'unité foncière.

2.5 Les affouillements et exhaussements de sols sont admis aux conditions cumulatives suivantes :

- surface inférieure à 100m²,
- profondeur ou hauteur de moins de 2 mètres (et ce, à n'importe quel point de l'exhaussement ou de l'affouillement).

2.6 Dans les secteurs paysagers « espaces paysagers protégés » (E.P.P.) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU), les occupations et utilisation du sol ci-après sont soumises aux conditions suivantes :

- les aménagements nécessaires à l'accès aux parcelles et les terrassements éventuels induits sont autorisés lorsqu'il n'existe pas d'autre accès possible en dehors du secteur paysager,
- les travaux d'infrastructure et de desserte des réseaux,
- les aires de stationnement sous condition de l'accompagner d'une couverture boisée (avec 1 arbre de haute tige pour 100 m²), sous réserve de ne pas modifier la pente des terrains,
- la reconstruction à l'identique après démolition d'un bâti existant avant l'approbation du PLU.

2.7 La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU) devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement. En cas de modification de voirie, de nécessité de renouvellement sanitaire, un alignement d'arbres doit être reconstitué.

2.8 Les travaux d'aménagement ou d'extension, ou les démolitions- reconstructions de « Bâtiment d'intérêt architectural ou urbain » identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU), sont soumis au strict respect de l'article 11 du présent règlement.

2.9 En zone UB, UBo*, UBa et UBa*, les constructions et installations à destination d'activités de commerce, d'artisanat, ou d'hébergement hôtelier ou bien à destination d'entrepôt sont admises à condition d'une part que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et d'autre part à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs ...) ou du trafic qu'elles génèrent, notamment de poids lourds.

2.10 En zone UB, UBo*, UBa et UBa*, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), soumises à autorisation ou à déclaration, sont admises aux conditions cumulatives suivantes :

- être compatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- que toutes les mesures réglementaires aient été prises pour assurer la protection du milieu dans lequel elles s'insèrent.

2.11 En zone UBh, UBh*, et UBhl les constructions et installations à destination d'activités de commerce, d'artisanat, ou d'hébergement hôtelier ou bien à destination d'entrepôt sont admises aux conditions cumulatives suivantes:

- qu'elles constituent une transformation ou une extension d'une construction d'activité existant à la date d'approbation du PLU,
- que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs ...) ou du trafic qu'elles génèrent, notamment de poids lourds.

ARTICLE UB3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions d'accès :

Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile : voie d'accès d'au moins 4 mètres de large et 3,50m minimum de hauteur pour les passages sous porche ; la largeur d'accès de 4,00 m ne s'applique pas aux porches ou portails d'accès aux parcelles de maisons individuelles.

3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie (schémas techniques en Annexe) et de collecte des déchets ménagers.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique : largeur minimale de chaussée 5 mètres, largeur minimale d'emprise 10 mètres ;
- s'il s'agit de voies privées communes qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique : largeur minimale de chaussée 4 mètres, largeur minimale d'emprise 6 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale (schémas techniques en Annexe). L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.

Les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :

- 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, ...),
- 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
- 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
- 3 mètres pour les espaces partagés piétons-cycles.

Dans tous les cas, ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon). (cf. règlement du service public d'assainissement collectif, et Règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA).

L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

(Cf Notice zonage d'assainissement des eaux usées en annexe)

4.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées sur le site.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

(Cf Notice zonage d'assainissement des eaux pluviales en annexe)

4.4 Desserte par les autres réseaux

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, ...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

6.1 Implantation par rapport au Domaine Public Maritime (DPM)

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport au Domaine Public Maritime.

En zone UBo* et en zone UBh*, lorsqu'il existe des terre-pleins, la distance minimale de recul est ramené à 4m, mesuré depuis la limite extérieure du terre-plein.

L'ensemble de ces prescriptions ne s'appliquent pas en zone UBa et UBa*.

6.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- à l'alignement ou à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer pour les constructions en ordre continu et semi-continu ;
- à une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer pour les constructions en ordre discontinu.

Les bâtiments principaux des constructions (hors annexes) doivent être implantés pour les 2/3 de leur emprise au minimum, dans une bande de 25 mètres à partir de l'alignement ou à partir du recul minimal imposé. En cas de recul, il ne peut être implanté aucune construction, autre que la clôture, entre la limite parcellaire et le recul.

Les annexes doivent être implantées à une distance au moins égal au recul de la construction principale sans pouvoir être inférieure à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer .

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.3 Implantation par rapport aux voies lorsqu'une ligne de recul est portée au plan de zonage

Les constructions nouvelles doivent être implantées à partir de la ligne de recul portée au document graphique.

Les bâtiments principaux des constructions (hors annexe) doivent être implantés pour les 2/3 de leur emprise au minimum, dans une bande de 25 mètres à partir de la ligne de recul portée au document graphique. Il ne peut être implanté aucune construction, autre que la clôture, entre la limite d'emprise publique et le recul.

6.4 Dispositions particulières

Lorsque la parcelle est bordée, à l'alignement, par un espace boisé classé (E.B.C.) ou un « espace paysager protégé » (E.P.P.) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU), et à défaut de ligne de recul d'implantation au plan de zonage, les constructions doivent être implantées, pour les 2/3 de leur emprise au minimum, dans une bande de 25 mètres prise à partir de la limite de l'espace boisé classé (E.B.C.) ou de l'espace paysager protégé.

Lorsque le projet de construction porte sur ou jouxte un élément recensé au titre de l'article L.123-1-5 III 2 (ancienne codification CU ou L151-19 nouvelle codification CU), une implantation autre peut être imposée afin de préserver les caractéristiques paysagères, architecturales ou patrimoniales de l'élément recensé.

La bande de 25 mètres ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Dans le cas de terrains de pente supérieure à 20 %,
- Lorsque le projet de construction porte sur un terrain d'angle,
- Lorsque le projet de construction porte sur terrain dont la longueur (L) est 2,5 fois plus importante que la largeur (l) de la façade sur rue ($L \geq 2,5l$),
- Pour les terrains situés en deuxième rang, par rapport à la voie de desserte, antérieurement à l'approbation du P.LU.

Une implantation différente pourra être admise pour l'extension ou la transformation de constructions existantes dont l'implantation ne correspond pas aux règles ci-dessus, dans le cas où le projet est justifié par sa nature, son implantation ou par la configuration du terrain, et à condition qu'il s'inscrive en totalité dans le prolongement du bâtiment existant et qu'il n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

En zone UB, UBh UBh* et UBhI

Les constructions peuvent être implantées soit en ordre continu, semi-continu, ou discontinu par rapport aux limites séparatives latérales. En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, cette distance de recul est réduite à 2,5 mètres pour les terrains dans lesquels il n'est pas possible d'inscrire un cercle de 15 m de diamètre.

En zone UBa et UBa*

Les constructions peuvent être implantées soit en ordre continu ou semi-continu par rapport aux limites séparatives latérales. En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 3 mètres.

En zone UBo*

Les constructions peuvent être implantées soit en ordre continu ou semi-continu par rapport aux limites séparatives latérales. En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 2,50 mètres.

7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle**En zone UB, UBh, UBh*, UBhl, UBa, et UBa***

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, avec une distance de recul au moins égale à 4 mètres.

En zone UBo*

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, avec une distance de recul au moins égale à 2,5 mètres.

7.3 Implantation des annexes et des piscines

Les annexes doivent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives ou à une distance minimale d'1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

7.4 Dispositions particulières

Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé à ciel ouvert ou par une craste, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 1,50 mètres par rapport au bord du fossé ou de la craste de façon à maintenir le libre écoulement des eaux et à en permettre l'entretien.

Une implantation différente peut être envisagée pour l'extension ou la transformation de constructions existantes dont l'implantation ne correspond pas aux règles ci-dessus, dans le cas où le projet est justifié par sa nature, son implantation ou par la configuration du terrain, et à condition qu'il s'inscrive en totalité dans le prolongement du bâtiment existant et qu'il n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant et dans la limite des dispositions de droit privé du Code Civil.

Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**En zone UB, UBh, UBh*, UBhl, UBa, et UBa***

La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à la hauteur de la plus grande des 2 constructions et devra être au moins égale à 4 m.

Les constructions à usage d'annexe doivent être implantées à 4,00 m minimum des autres constructions.

Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines.

En zone UBo* :

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Dispositions générales :

En zone UB, UBh et UBa :

L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation (ou à destination mixte) ne doit pas excéder 30 % de la superficie totale du terrain (annexes comprises).

Sans objet pour les constructions à destination d'activités de commerce, d'artisanat, ou d'hébergement hôtelier (sous réserve du respect de l'article 4 relatif à la gestion des eaux pluviales).

En zone UBhl :

L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation (ou à destination mixte) ne doit pas excéder 25 % de la superficie totale du terrain (annexes comprises).

Sans objet pour les constructions à destination d'activités de commerce, d'artisanat, ou d'hébergement hôtelier (sous réserve du respect de l'article 4 relatif à la gestion des eaux pluviales).

En zone UBh*, UBa*, UBo* :

L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation (ou à destination mixte) ne doit pas excéder 35 % de la superficie totale du terrain (annexes comprises).

Sans objet pour les constructions à destination d'activités de commerce, d'artisanat, ou d'hébergement hôtelier (sous réserve du respect de l'article 4 relatif à la gestion des eaux pluviales).

9.2 Dispositions particulières

Une emprise au sol différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

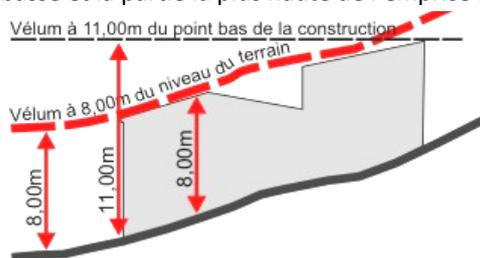
ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur des constructions en zone UB, UBh, UBa et UBhl :

Pour les constructions à destination d'habitation et d'hébergement hôtelier, et pour les autres constructions dont l'emprise est inférieure à 1.000 m² de surface de plancher, la hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 6,30 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère
- 8 mètres au faitage,
- 1 étage sur rez-de-chaussée en tout point du terrain.

Lorsque la pente du terrain naturel est supérieure ou égale à 10% (pente moyenne prise entre la partie la plus basse et la partie la plus haute de l'emprise bâtie)



- La hauteur absolue des constructions, toutes superstructures comprises, ne doit pas dépasser 11,00 m comptés à partir du point le plus bas de la construction.
- La hauteur absolue des constructions, toutes superstructures comprises, ne doit pas dépasser 8,00 m comptés à partir du point le plus haut du sol naturel avant travaux, au droit de la construction

Pour les constructions à destination de bureaux, de commerce, d'artisanat et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont l'emprise est supérieure à 1.000 m² de surface de plancher, la hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 8 mètres au point haut de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes en contiguïté, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

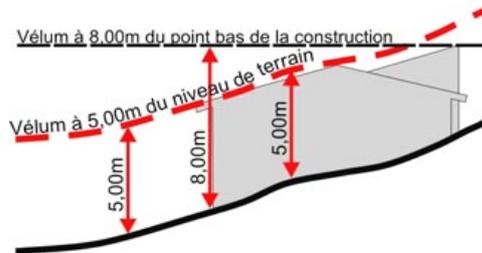
- 3,50 mètres au point haut de l'acrotère et au faitage.

10.2 Hauteur des constructions en zone UBh*, UBa* et UBo* :

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 3,50 mètres au point haut de l'acrotère,
- 5 mètres au faitage,
- Un rez-de-chaussée

Lorsque la pente du terrain naturel est supérieure ou égale à 10% (pente moyenne prise entre la partie la plus basse et la partie la plus haute de l'emprise bâtie)



- La hauteur absolue des constructions, toutes superstructures comprises, ne doit pas dépasser 8,00 m comptés à partir du point le plus bas de la construction.
- La hauteur absolue des constructions, toutes superstructures comprises, ne doit pas dépasser 5,00 m comptés à partir du point le plus haut du sol naturel avant travaux, au droit de la construction

La hauteur maximale des annexes en contiguïté, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 3,50 mètres au point haut de l'acrotère,
- 3,50 mètres au faitage.

10.3 Dispositions particulières

Une hauteur supérieure pourra être admise pour l'extension de bâtiments existants avant l'approbation du PLU dont la hauteur excède la hauteur maximum prévue aux articles 10.1 à 10.2, ceci, dans la limite de la hauteur existante de ces constructions et à condition que le volume et l'aspect de la construction finale soient compatibles avec le caractère des lieux et des constructions avoisinantes.

Dans le cas de constructions nouvelles, de surélévations de constructions existantes ou de reconstructions totales en façade de voie publique, des hauteurs supérieures ou inférieures à celle définies ci-dessus pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les immeubles mitoyens de l'îlot ou de la rue.

Dans les secteurs concernés par un risque de submersion marine, la hauteur maximale pourra être relevée dans une proportion équivalente à la prescription de surélévation. Dans tous les cas, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 6,30m à l'acrotère et 8m à au faitage comptés à partir du terrain naturel avant travaux.

Une adaptation des dispositions ci-dessus pourra aussi être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

11.1 « Bâtiment d'intérêt architectural ou urbain » identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU) repérés par une étoile au plan de zonage, L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :

Démolition-conservation :

La démolition totale ou partielle des constructions identifiées au titre de l'article L. 123-1-5 III2° pourra être refusée pour des raisons de cohérence de site ou d'ensemble bâti homogène.

L'autorisation de démolir pourra être refusée sur tout ou partie des constructions identifiées au plan graphique, correspondant à des ensembles bâtis architecturalement intéressants ou à des quartiers pittoresques sur lesquels l'aménagement des bâtiments existants pourra être imposé.

Entretien, restauration et modifications :

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents; ainsi, divers types d'immeubles peuvent être reconnus pour la spécificité de leur dispositif architectural, dont les composantes doivent faire l'objet d'une attention particulière, dès lors qu'ils sont conservés, restaurés, et que leur aspect participe à l'unité des lieux.

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas, ... pourront être interdites.

Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront s'intégrer au plan de composition relatif à l'ensemble des façades de l'édifice.

Prescriptions particulières pour le respect des caractéristiques architecturales des édifices représentatifs du patrimoine bâti de la commune :**Maçonnerie,**

- La maçonnerie de moellon doit être enduite.
- Les parements de pierre, les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent, normalement, être ni enduits, ni peints.
- Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés, restitués ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.
- L'ordonnement des baies doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies, les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal).
- Les pans de bois ou imitation de pan de bois doivent être maintenus. Le dessin du pan de bois doit être restauré ou complété par des structures de section équivalente.

Charpente,

- La partie de charpente apparente composée de poutres, jambes de force, corbeaux, rive de toiture doit être maintenue en place, apparente et peinte.
- Les charpentes apparentes des porte-à-faux de toiture, des balcons, des porches et auvents seront maintenues dans leur intégralité.

Couverture,

- La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées; le matériau originel de couverture (en général, tuile mécanique plate) doit être respecté, ou restauré.

Menuiseries

- Les menuiseries correspondant aux formes initiales des immeubles doivent être maintenues ou reconstituées en cas de remplacement (formes et matériaux).

Les détails

- sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, ou restitués notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, portails.

11.2 Autres constructions

Les constructions doivent s'intégrer dans le site,

- en respectant le boisement existant,
- en s'adaptant à la topographie du terrain : sur les pentes, en particulier pour ce qui concerne les modèles généralement prévus pour des terrains plats, le profil naturel du terrain doit être maintenu ou restitué après chantier.

a - Conditions générales :

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b - Extension de constructions existantes :

Les constructions en extensions de constructions existantes devront présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant, en utilisant les mêmes éléments architecturaux.

Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront respecter les prescriptions architecturales déterminées par un plan de composition relatif à l'ensemble des façades.

c - Aspect des constructions :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat, sauf spécificité de programme architectural.

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, ...) notamment pour l'insertion au contexte des divers types architecturaux de qualité.

Les pignons seront traités dans les mêmes matériaux que les façades.

Certaines constructions préfabriquées seront interdites lorsqu'elles présenteront un caractère trop précaire ou inesthétique, notamment par l'usage de matériaux peu adéquats avec la qualité des lieux, tels que l'usage de matériaux d'aspect palplanches de béton, de parois métalliques, de matériaux de récupération.

d – Aspect des matériaux :**d-1 – Les façades :**

- Enduits type tyroliens ou rustiques, fins ou grésés, de teinte claire : blanc, blanc cassé, ocre clair, tons sable.
- Type brique apparente.
- Type bois, bois teinté, naturel ou peint (teintes claires) en charpente apparente, lambris ou voliges à couvre-joints.

d-2 – Les toitures à pentes :

- Les toitures auront au minimum deux pentes, dont l'inclinaison sera comprise entre 25 et 100 % (soit entre 14° et 45°). Les toitures trois pentes, type bergerie, ainsi que les quatre pentes, que l'on trouve dans le pays, seront autorisées. Toutefois des pentes supérieures pourront être autorisées pour la constitution de fronton de type Arcachonnais, style " aissellier ", mais seulement pour cet objet.
- Pour les annexes indépendantes contiguës aux limites séparatives, les toits à une seule pente pourront cependant être autorisés.
- Les toitures doivent être pourvues d'avant-toit de 50 cm minimum sauf sur les limites contiguës, et ils pourront être inférieurs pour les abris de 20 m² ou moins.

Sont autorisées :**1) Pour les habitations :**

- La tuile canal ou romane de terre cuite de teinte naturelle.
- La tuile à emboîtement, dite « tuile de Marseille » pour l'entretien et l'extension des constructions couvertes par ces matériaux, ou lorsque la construction nouvelle s'inscrit dans un ensemble compris entre des constructions couvertes avec ce matériau.
- La tuile méridionale lorsqu'il s'agit d'extension de construction en comportant ou que ce type de couverture existe au voisinage.

2) Pour les programmes d'expression spécifique, tels que les bâtiments à usage d'équipement et constructions à grandes portées (salles de sport, halles) :

- Outre les matériaux mentionnés ci-dessus en 1°), le bac acier peut être autorisé à condition qu'il soit teinté satiné gris sombre, vert ou brun.

Sont interdites :

- L'usage de tuiles de teinte autre que la couleur terre cuite naturelle
- Les couvertures à base de matériaux type bitumineux apparents.
- Toutefois pour les abris de 20 m² ou moins et en cas de nécessité technique, les étanchéités type « shingle » peuvent être autorisées à condition qu'elles soient teintées vert, brun ou couleur terre cuite teinte naturelle.

d-3 – Les toitures terrasses :

Les couvertures terrasses pourront être autorisées,

a. Dans des espaces isolés ou indépendants de perspectives ou de vues d'ensembles constitués de bâtiments couverts par des toitures en pentes,

Ou,

b. En petite quantité, dès lors que la partie couverte en terrasses est destinée à affirmer une composition architecturale entre volumes couverts de toitures en pente,

Ou

c. Dans le cas d'une composition architecturale spécifique.

Ou,

d. Pour des bâtiments de grande dimension (d'emprise supérieure à environ 500m²), dont la typologie et les fonctions sont sans rapport avec celles du bâti environnant.

e – Aspect des clôtures :***e-1 - En façade sur rue***

Les types de clôtures suivants sont admis :

1. Le grillage ou la grille sans excéder 1,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux,
2. Les clôtures à planches ajourées (planches verticales distantes les unes des autres, avec au minimum 1/3 de « vide » par rapport à la surface pleine), sans excéder 1,60m de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux. De part et d'autre de la RD106, les clôtures à planches ajourées d'une hauteur maximale d'1,80 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux seront autorisées.
3. Le mur bahut, à partie basse maçonnée enduite et surmontée ou non d'un grillage, ou d'une grille ou de lisses en bois ajourées. Le mur bahut ne doit pas excéder 0,60 m et la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,60 m par rapport au terrain naturel avant travaux.
4. Pour les coupe-vent des terrasses commerciales extérieures, le coupe-vent pourra être constitué d'une paroi en verre ou en toile tendue dans la limite de 1,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.

Toutes les clôtures pourront être doublées par des haies vives de même hauteur.

Ne sont pas admis :

- Les clôtures en brande
- Les palissades pleines en bois, les clôtures à planches pleines et jointives,
- Les murs maçonnés pleins d'une hauteur supérieure à 0,60,
- Les clôtures « fantaisies » ferronneries de style « baroque », roues de charrette,
- Les parois en bois « tressé » (type cageots).

e-2 - Sur limite séparative, y compris passages piétons et espaces verts

La hauteur des clôtures sera limitée à 1,80 m à compter du terrain naturel avant travaux.

Les types de clôtures suivants sont admis :

1. Le grillage ou la grille
2. Les clôtures à planches ajourées ou jointes
3. Le mur bahut, à partie basse maçonnée enduite et surmontée ou non d'un grillage, ou d'une grille ou de lisses en bois

Ne sont pas admis :

- Les plaques de béton
- Les clôtures en brande
- Les clôtures « fantaisies » ferronneries de style « baroque », roues de charrette,
- Les parois en bois « tressé » (type cageots).

En UBhl et UBo* : les murs pleins en limite séparative sont interdits

Dans les secteurs où ils sont autorisés, les murs pleins devront être enduits (teinte calire) sur toutes les faces

Toutes les clôtures pourront être doublées par des haies vives de même hauteur.

Une disposition différente peut être autorisée pour l'extension ou l'entretien des clôtures existantes.

f – Les abords des constructions :

Les abords des constructions doivent être maintenus en espace naturel dans la mesure où les usages le permettent ; les surfaces « minéralisées » doivent être aussi réduites que possible.

g – Les ouvrages techniques apparents :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées, de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sur les parties vues de l'espace public, est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

h – Dispositions complémentaires pour les constructions en zone UBo* :**Forme des constructions et reconstructions**

La forme générale des constructions existantes doit être respectée, les toitures doivent comporter des pentes. La pente de toiture doit être de 33 %.

Matériaux de façades

Les façades des constructions doivent être recouvertes de bois.

Couleurs

Les façades de bois doivent être peintes ou teintées à l'aide de produits de conservation ou de protection.

Les menuiseries (portes, volets, fenêtres, ...) doivent être peints de couleurs vives.

h – Disposition complémentaire en zone UBh

Un effort d'intégration des constructions nouvelles sera demandé afin d'assurer une insertion discrète du bâti dans ce secteur situé en frange littorale et visible depuis le Bassin

11.3 Dans les « espaces paysagers protégés » (E.P.P.) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III^o (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU):Sont interdits :

- La suppression des espaces verts sur l'emprise non bâtie, en fonction des occupations et utilisations autorisées sous condition à l'article 2.
- La coupe ou abattage d'arbres en dehors des parties de construction et d'aménagement autorisées, sauf pour des raisons sanitaires, et sous réserve de replantation.

La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, pour des raisons phytosanitaires, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**12.1 Dispositions générales**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être aménagées sur le terrain d'assiette du projet (par conséquent en dehors des voies ouvertes à la circulation et autres emprises publiques). Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement, ces dernières peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat, en dehors, en toute hypothèse des voies ouvertes à la circulation et autres emprises publiques

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², en intégrant les accès et les dégagements.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction

Le nombre de places de stationnement, calculé en application des normes ci-après - qui constitue une norme minimale -, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète.

12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles en zone UBh, UBh*, UBo*, UBh, UBa et UBa*

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après

1) Constructions à usage d'habitation :

1 place / logement.

Pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher doit être réalisé :

- 1 place visiteur par tranche de 500 m² de surface de plancher,
- 1 emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement.

2) Constructions à usage de commerce :

Pour les constructions inférieures à 100 m² de surface de plancher, aucune place n'est requise,

Pour les constructions supérieures à 100 m² de surface de plancher, au minimum une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher accueillant du public. Le nombre de places devra être adapté à la nature de l'activité et aux normes de sécurité et d'accessibilité, tout en prenant en compte les possibilités de mutualisation du stationnement aux abords du projet.

3) Constructions à usage de bureau : 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher. Le nombre de places devra être adapté à la nature de l'activité et aux normes de sécurité et d'accessibilité, tout en prenant en compte les possibilités de mutualisation du stationnement aux abords du projet.

4) Constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre.

5) Constructions à usage d'artisanat : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

6) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ainsi que des possibilités de mutualisation avec ces derniers.

12.3 Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues dans toutes les zones

Obligations indiquées dans le Code de la construction et de l'habitation.

12.4 Dispositions particulières

Dans toute la zone, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de travaux portant sur une construction existante (entretien et gestion courants ou extension) à la date d'approbation du PLU à condition que ces travaux n'impliquent ni changement de destination ni création de logement supplémentaire.

Dans le cas d'un changement de destination ou de la création de logement supplémentaire, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement de destination ou la création de logement supplémentaire, (nombre de places exigées pour la nouvelle destination ou le/les nouveau(x) logement(s) diminué des places réalisées pour la destination précédente).

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dans toutes les zones :

Les plantations existantes seront maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes (liste des essences à privilégier, article 6.19 des dispositions générales).

Les espaces non bâtis doivent être plantés de plantes arbustives ou de haute tige, notamment entre la limite du domaine public maritime et les constructions (hors servitude du littoral).

L'implantation des constructions doit être choisie de façon à limiter au maximum la destruction de la couverture végétale existante.

En zone UB, UBh, UBhl et UBa, pour les constructions à destination d'habitation, la superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 60 % de la superficie totale du terrain.

En zone UB, et UBa, pour les autres constructions autorisées, aucune superficie d'espaces verts en pleine terre n'est requise, sous réserve du respect de l'article 4 relatif à la gestion des eaux pluviales.

En zone UB et UBa, pour les opérations mixtes prévoyant des constructions à destination d'activités et d'habitation, la superficie minimale d'espaces verts en pleine terre devra être comprise entre 15 % et 60 % de la superficie totale du terrain en fonction de la qualité du projet.

En zone UBh*, UBa*, et UBo* pour les constructions à destination d'habitation, la superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 50 % de la superficie totale du terrain.

En zone UBa*, et UBo*, pour les autres constructions autorisées, aucune superficie d'espaces verts en pleine terre n'est requise, sous réserve du respect de l'article 4 relatif à la gestion des eaux pluviales.

En zone UBa*, et UBo*, pour les opérations mixtes prévoyant des constructions à destination d'activités et d'habitation, la superficie minimale d'espaces verts en pleine terre devra être comprise entre 15 % et 50 % de la superficie totale du terrain en fonction de la qualité du projet.

Au sein des « espaces paysagers protégés » (E.P.P.) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU) :

- La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée, dans les limites des dispositions applicables de droit privé.
- L'élagage et le défrichage doivent se faire en conservant les sujets à hautes tiges situés sur les espaces non occupés et en partie sur les aires de stationnement. L'obtention du permis de construire ou de l'autorisation de travaux peut être subordonnée au maintien de tout ou partie des plantations existantes.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le présent P.L.U. par la trame à petits ronds au plan et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, conformément au paragraphe 7 de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

Au sein des « alignements d'arbres » identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU) :

Les alignements d'arbres figurés au plan de zonage sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

2.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC comprend un ensemble de secteurs, dont la densité est légèrement plus marquée que celle de la zone UD. La zone UC et ses déclinaisons englobent certaines séquences structurantes de l'urbanisation (car plus denses que leur environnement et mixtes dans certains secteurs), couvrent des lotissements dont les règles d'implantation et de densité sont spécifiques et assurent enfin la transition entre certains secteurs centraux classés en zone UA ou UB et la zone pavillonnaire UD.

La zone UC comprend les secteurs suivants au sein desquels la création de constructions et installations à usage commercial est interdite :

- le secteur UCh, au sein duquel les nouvelles constructions et installations à usage commercial sont interdites ;
- le secteur UCh*, au sein duquel les nouvelles constructions et installations à usage commercial sont interdites et les hauteurs de bâti sont limitées ;
- le secteur UCa, encadrant l'évolution de certains lotissements anciens sur la presqu'île, dont les règles d'implantation et de densité sont spécifiques et au sein duquel les nouvelles constructions et installations à usage commercial sont interdites ;
- le secteur UCa**, encadrant l'évolution de certains lotissements anciens à Claouey, dont les règles d'implantation et de densité sont spécifiques et au sein duquel les hauteurs de bâti sont limitées et au sein duquel les nouvelles constructions et installations à usage commercial sont interdites ;
- le secteur UCa**, situé à Claouey en frange littorale du Bassin, cumulant les règles d'implantation spécifiques du secteur UCa et les précautions à prendre en raison de l'exposition visuelle des lieux depuis le Bassin, au sein duquel les hauteurs de bâti sont limitées et au sein duquel les nouvelles constructions et installations à usage commercial sont interdites ;
- le secteur UCb, repérant l'ensemble résidentiel conçu par l'architecte Le Corbusier, faisant l'objet d'une protection au titre des monuments historiques et nécessitant des dispositions particulières, notamment en termes d'implantation au sein duquel les nouvelles constructions et installations à usage commercial sont interdites. L'ensemble des dispositions prévues au présent règlement pourront être adaptées au regard de la protection du périmètre délimité des abords du monument historique.

Au sein de la zone UC, certains secteurs sont soumis au Plan de Prévention des Risques d'avancée dunaire et de recul du trait de côte, dont les prescriptions s'imposent au règlement de la zone.

Au sein de la zone UC, certains secteurs sont soumis au Plan de Prévention des Risques Inondation par Submersion Marine (PPRISM), dont les prescriptions s'imposent au règlement de la zone.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

- 1.3 Dans les secteurs concernés par un risque fort à très fort de remontée de nappe phréatique ou par un risque de submersion marine, sont interdits les sous-sols habitables** ou affectés à un usage annexe de l'habitation (tels que réserve, atelier, local technique, buanderie, cave...) à l'exception de l'usage de stationnement.

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

- 2.1. Dans les secteurs concernés par un risque fort à très fort de remontée de nappe phréatique ou par un risque de submersion marine**, les sous-sols affectés à usage de stationnement sont autorisés à condition qu'ils soient rendus étanches et que les eaux de drainage du sous-sol ou de ruissellement de la rampe d'accès ne soient pas rejetées dans le réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales.

Dans les secteurs concernés par un risque fort à très fort de remontée de nappe phréatique, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 30 cm minimum par rapport à la côte du terrain naturel. Une implantation différente pourra être obtenue, sous réserve de la validation par le service gestionnaire de l'aléa.

- 2.2. Dans les secteurs situés au contact du massif forestier**, les constructions, travaux et installations et aménagements sont admis aux conditions cumulatives suivantes :
- de disposer d'une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1m de large, hors fossés, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés ;
 - de garantir un accès normalisé à la forêt tous les 500 m.

- 2.3 Les opérations d'aménagement et de construction de plus de 5 lots ou logements** sont admises à condition de comporter au moins 20 % de logements locatifs conventionnés.

- 2.4 Les constructions annexes** sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas plus de 40m² d'emprise au sol au total sur l'unité foncière.

- 2.5 Les affouillements et exhaussements de sols** sont admis aux conditions cumulatives suivantes :
- surface inférieure à 100m²,
 - profondeur ou hauteur de moins de 2 mètres (et ce, à n'importe quel point de l'exhaussement ou de l'affouillement).

- 2.6 Dans les secteurs paysagers « espaces paysagers protégés » (E.P.P.) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2°** (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU), les occupations et utilisation du sol ci-après sont soumises aux conditions suivantes :

- les aménagements nécessaires à l'accès aux parcelles et les terrassements éventuels induits sont autorisés lorsqu'il n'existe pas d'autre accès possible en dehors du secteur paysager,
- les travaux d'infrastructure et de desserte des réseaux,
- les aires de stationnement sous condition de l'accompagner d'une couverture boisée (avec 1 arbre de haute tige pour 100 m²), sous réserve de ne pas modifier la pente des terrains,
- la reconstruction à l'identique après démolition d'un bâti existant avant l'approbation du PLU.

- 2.7 La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU)** devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement. En cas de modification de voirie, de nécessité de renouvellement sanitaire, un alignement d'arbres doit être reconstitué.

- 2.8 Les travaux d'aménagement ou d'extension, ou les démolitions- reconstructions de « Bâtiment d'intérêt architectural ou urbain » identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2°** (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU), sont soumis au strict respect de l'article 11 du présent règlement.

- 2.9 En zone UC, les constructions et installations à destination d'activités de commerce, d'artisanat, ou d'hébergement hôtelier ou bien à destination d'entrepôt** sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs ...) ou du trafic qu'elles génèrent, notamment de poids lourds.

2.10 En zone UC, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), soumises à autorisation ou à déclaration, sont admises aux conditions cumulatives suivantes :

- être compatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;
- que toutes les mesures réglementaires aient été prises pour assurer la protection du milieu dans lequel elles s'insèrent.

2.11 En zone UCh, UCh*, UCa UCa, Ucal** et UCb, les constructions et installations à destination d'activités de commerce, d'artisanat, ou d'hébergement hôtelier ou bien à destination d'entrepôt** sont admises aux conditions cumulatives suivantes:

- qu'elles constituent une transformation ou une extension d'une construction d'activité existant à la date d'approbation du PLU,
- que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs ...) ou du trafic qu'elles génèrent, notamment de poids lourds.

ARTICLE UC3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions d'accès :

Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile : voie d'accès d'au moins 4 mètres de large et 3,50m minimum de hauteur pour les passages sous porche ; la largeur d'accès de 4,00 m ne s'applique pas aux porches ou portails d'accès aux parcelles de maisons individuelles.

3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie (schémas techniques en Annexe) et de collecte des déchets ménagers.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique : largeur minimale de chaussée 5 mètres, largeur minimale d'emprise 10 mètres ;
- s'il s'agit de voies privées communes qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique : largeur minimale de chaussée 4 mètres, largeur minimale d'emprise 6 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale (schémas techniques en Annexe). L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.

Les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :

- 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, ...),
- 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
- 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,

- 3 mètres pour les espaces partagés piétons-cycles.

Dans tous les cas, ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon). (cf. règlement du service public d'assainissement collectif, et Règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA).

L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

(Cf Notice zonage d'assainissement des eaux usées en annexe)

4.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées sur le site.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

(Cf Notice zonage d'assainissement des eaux pluviales en annexe)

4.4 Desserte par les autres réseaux

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, ...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

6.1 Implantation par rapport au Domaine Public Maritime (DPM)

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport au Domaine Public Maritime.

6.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En zone UC, UCh, UCh* et UCb :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer pour les constructions en ordre semi-continu ;
- à une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer pour les constructions en ordre discontinu ;

En secteur UCb, une disposition différente au recul imposé peut être admise ou imposée pour tenir compte de l'implantation du bâti existant situé de part et d'autre, notamment en implantant la construction nouvelle suivant le même recul que l'une des constructions riveraines, en fonction des monuments historiques ou de leurs abords.

En zone UCa, UCa et UCa1** :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Pour toutes les zones :

Les annexes doivent être implantées à une distance au moins égal au recul de la construction principale sans pouvoir être inférieure à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.3 Implantation par rapport aux voies lorsqu'une ligne de recul est portée au plan de zonage

Les constructions nouvelles doivent être implantées à partir de la ligne de recul portée au document graphique.

6.4 Dispositions particulières

Lorsque la parcelle est bordée, à l'alignement, par un espace boisé classé (E.B.C.) ou un « espace paysager protégé » (E.P.P.) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU), et à défaut de ligne de recul d'implantation au plan de zonage, les constructions doivent être implantées au-delà de la limite intérieure à la parcelle de l'espace boisé classé (E.B.C.) ou de l'espace vert protégé.

Lorsque le projet de construction porte sur ou jouxte un élément recensé au titre de l'article L.123-1-5 III 2 (ancienne codification CU ou L151-19 nouvelle codification CU), une implantation autre peut être imposée afin de préserver les caractéristiques paysagères, architecturales ou patrimoniales de l'élément recensé.

Une implantation différente pourra être admise pour l'extension ou la transformation de constructions existantes dont l'implantation ne correspond pas aux règles ci-dessus, dans le cas où le projet est justifié par sa nature, son implantation ou par la configuration du terrain, et à condition qu'il s'inscrive en totalité dans le prolongement du bâtiment existant et qu'il n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

En zone UC, UCb, UCh, et UCh* :

Les constructions peuvent être implantées en ordre semi-continu ou discontinu par rapport aux limites séparatives latérales. En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, cette distance de recul est réduite à 2,5 mètres pour les terrains dans lesquels il n'est pas possible d'inscrire un cercle de 15 m de diamètre.

En zone UCa, UCa et UCa1** :**

Les constructions peuvent être implantées en ordre semi-continu ou discontinu par rapport aux limites séparatives latérales. En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 3 mètres. Toutefois, cette distance de recul est réduite à 2,5 mètres pour les terrains dans lesquels il n'est pas possible d'inscrire un cercle de 15 m de diamètre.

7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle**En zone UC, UCb, UCh, et UCh* :**

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, avec une distance de recul au moins égale à 4 mètres.

En zone UCa, UCa, et UCa1** :**

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, avec une distance de recul au moins égale à 3 mètres.

7.3 Implantation des annexes et des piscines

Les annexes doivent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives ou à une distance minimale d'1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

7.4 Dispositions particulières

Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé à ciel ouvert ou par une craste, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 1,50 mètres par rapport au bord du fossé ou de la craste de façon à maintenir le libre écoulement des eaux et à en permettre l'entretien.

Une implantation différente peut être envisagée pour l'extension ou la transformation de constructions existantes dont l'implantation ne correspond pas aux règles ci-dessus, dans le cas où le projet est justifié par sa nature, son implantation ou par la configuration du terrain, et à condition qu'il s'inscrive en totalité dans le prolongement du bâtiment existant et qu'il n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant et dans la limite des dispositions de droit privé du Code Civil..

Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à la hauteur de la plus grande des 2 constructions et devra être au moins égale à 4 m.

Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines.

La distance entre deux constructions à destination d'habitation non contiguës ne pourra être inférieure à 10 mètres.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**9.1 Dispositions générales :****En zone UC :**

L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation (ou à destination mixte) ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale du terrain (annexes comprises).

Sans objet pour les constructions à destination d'activités de commerce, d'artisanat, ou d'hébergement hôtelier (sous réserve du respect de l'article 4 relatif à la gestion des eaux pluviales).

En zone UCh :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 17 % de la superficie totale du terrain (annexes comprises).

En zone UCh*, UCa, UCa1 et UCb :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale du terrain (annexes comprises).

En zone UCa:**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25 % de la superficie totale du terrain (annexes comprises).

9.2 Dispositions particulières

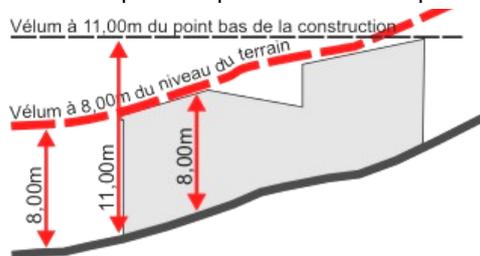
Une emprise au sol différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10.1 Hauteur des constructions en zone UC, UCh, UCa, et UCb :**

Pour les constructions à destination d'habitation et d'hébergement hôtelier, et pour les autres constructions dont l'emprise est inférieure à 1.000 m² de surface de plancher, la hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 6,30 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère
- 8 mètres au faitage, à partir du terrain naturel avant travaux
- 1 étage sur rez-de-chaussée en tout point du terrain.

Lorsque la pente du terrain naturel est supérieure ou égale à 10% (pente moyenne prise entre la partie la plus basse et la partie la plus haute de l'emprise bâtie)



- La hauteur absolue des constructions, toutes superstructures comprises, ne doit pas dépasser 11,00 m comptés à partir du point le plus bas de la construction.
- La hauteur absolue des constructions, toutes superstructures comprises, ne doit pas dépasser 8,00 m comptés à partir du point le plus haut du sol naturel avant travaux, au droit de la construction

Pour les constructions à destination de bureaux, de commerce, d'artisanat et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont l'emprise est supérieure à 1.000 m² de surface de plancher, la hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 8 mètres au point haut de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes en contiguïté, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 3,50 mètres au point haut de l'acrotère et au faitage.

10.2 Hauteur des constructions en zone UCh* :

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 4 mètres au point haut de l'acrotère,
- 5 mètres au faitage,
- Un rez-de-chaussée

Lorsque la pente du terrain naturel est supérieure ou égale à 10% (pente moyenne prise entre la partie la plus basse et la partie la plus haute de l'emprise bâtie) :

- La hauteur absolue des constructions, toutes superstructures comprises, ne doit pas dépasser 8,00 m comptés à partir du point le plus bas de la construction.
- La hauteur absolue des constructions, toutes superstructures comprises, ne doit pas dépasser 6,00 m comptés à partir du point le plus haut du sol naturel avant travaux, au droit de la construction

La hauteur maximale des annexes en contiguïté, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

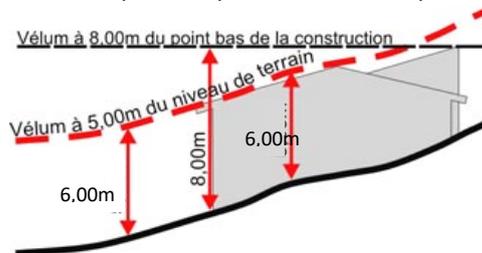
- 3,50 mètres au point haut de l'acrotère,
- 3,50 mètres au faitage.

10.2 Hauteur des constructions en zone UCa** et UCa1** :

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 4,5 mètres au point haut de l'acrotère,
- 6 mètres au faitage,
- Un rez-de-chaussée

Lorsque la pente du terrain naturel est supérieure ou égale à 10% (pente moyenne prise entre la partie la plus basse et la partie la plus haute de l'emprise bâtie)



- La hauteur absolue des constructions, toutes superstructures comprises, ne doit pas dépasser 8,00 m comptés à partir du point le plus bas de la construction.
- La hauteur absolue des constructions, toutes superstructures comprises, ne doit pas dépasser 6,00 m comptés à partir du point le plus haut du sol naturel avant travaux, au droit de la construction

La hauteur maximale des annexes en contiguïté, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 3,50 mètres au point haut de l'acrotère,
- 3,50 mètres au faitage.

10.3 Dispositions particulières

Une hauteur supérieure pourra être admise pour l'extension de bâtiments existants avant l'approbation du PLU dont la hauteur excède la hauteur maximum prévue aux articles 10.1 à 10.2, ceci, dans la limite de la hauteur existante de ces constructions et à condition que le volume et l'aspect de la construction finale soient compatibles avec le caractère des lieux et des constructions avoisinantes.

Dans le cas de constructions nouvelles, de surélévations de constructions existantes ou de reconstructions totales en façade de voie publique, des hauteurs supérieures ou inférieures à celle définies ci-dessus pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les immeubles mitoyens de l'îlot ou de la rue.

Dans les secteurs concernés par un risque de submersion marine, la hauteur maximale pourra être relevée dans une proportion équivalente à la prescription de surélévation. Dans tous les cas, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 6,30m à l'acrotère et 8m à au faitage comptés à partir du terrain naturel avant travaux.

Une adaptation des dispositions ci-dessus pourra aussi être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

11.1 « Bâtiment d'intérêt architectural ou urbain » identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU) repérés par une étoile au plan de zonage, L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :

Démolition-conservation :

La démolition totale ou partielle des constructions identifiées au titre de l'article L. 123-1-5 III2° pourra être refusée pour des raisons de cohérence de site ou d'ensemble bâti homogène.

L'autorisation de démolir pourra être refusée sur tout ou partie des constructions identifiées au plan graphique, correspondant à des ensembles bâtis architecturalement intéressants ou à des quartiers pittoresques sur lesquels l'aménagement des bâtiments existants pourra être imposé.

Entretien, restauration et modifications :

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents; ainsi, divers types d'immeubles peuvent être reconnus pour la spécificité de leur dispositif architectural, dont les composantes doivent faire l'objet d'une attention particulière, dès lors qu'ils sont conservés, restaurés, et que leur aspect participe à l'unité des lieux.

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas, ... pourront être interdites.

Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront s'intégrer au plan de composition relatif à l'ensemble des façades de l'édifice.

Prescriptions particulières pour le respect des caractéristiques architecturales des édifices représentatifs du patrimoine bâti de la commune :

Maçonnerie,

- La maçonnerie de moellon doit être enduite.
- Les parements de pierre, les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent, normalement, être ni enduits, ni peints.
- Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés, restitués ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.
- L'ordonnancement des baies doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies, les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal).
- Les pans de bois ou imitation de pan de bois doivent être maintenus. Le dessin du pan de bois doit être restauré ou complété par des structures de section équivalente.

Charpente,

- La partie de charpente apparente composée de poutres, jambes de force, corbeaux, rive de toiture doit être maintenue en place, apparente et peinte.
- Les charpentes apparentes des porte-à-faux de toiture, des balcons, des porches et auvents seront maintenues dans leur intégralité.

Couverture,

- la pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées; le matériau originel de couverture (en général, tuile mécanique plate) doit être respecté, ou restauré.

Menuiseries

- Les menuiseries correspondant aux formes initiales des immeubles doivent être maintenues ou reconstituées en cas de remplacement (formes et matériaux).

Les détails

- Sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, ou restitués notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, portails.

11.2 Autres constructions

Les constructions doivent s'intégrer dans le site,

- en respectant le boisement existant,
- en s'adaptant à la topographie du terrain : sur les pentes, en particulier pour ce qui concerne les modèles généralement prévus pour des terrains plats, le profil naturel du terrain doit être maintenu ou restitué après chantier.

a - Conditions générales :

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b - Extension de constructions existantes :

Les constructions en extensions de constructions existantes devront présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant, en utilisant les mêmes éléments architecturaux.

Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront respecter les prescriptions architecturales déterminées par un plan de composition relatif à l'ensemble des façades.

c - Aspect des constructions :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat, sauf spécificité de programme architectural.

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, ...) notamment pour l'insertion au contexte des divers types architecturaux de qualité.

Les pignons seront traités dans les mêmes matériaux que les façades.

Certaines constructions préfabriquées seront interdites lorsqu'elles présenteront un caractère trop précaire ou inesthétique, notamment par l'usage de matériaux peu adéquats avec la qualité des lieux, tels que l'usage de matériaux d'aspect palplanches de béton, de parois métalliques, de matériaux de récupération.

d – Aspect des matériaux :**d-1 – Les façades :**

- Enduits type tyroliens ou rustiques, fins ou grésés, de teinte claire : blanc, blanc cassé, ocre clair, tons sable.
- Type brique apparente,
- Type bois, bois teinté, naturel ou peint (teintes claires) en charpente apparente, lambris ou voliges à couvre-joints.

d-2 – Les toitures à pentes :

- Les toitures auront au minimum deux pentes, dont l'inclinaison sera comprise entre 25 et 100 % (soit entre 14° et 45°). Les toitures trois pentes, type bergerie, ainsi que les quatre pentes, que l'on trouve dans le pays, seront autorisées. Toutefois des pentes supérieures pourront être autorisées pour la constitution de fronton de type Arcachonnais, style " aissellier ", mais seulement pour cet objet.
- Pour les annexes indépendantes contiguës aux limites séparatives, les toits à une seule pente pourront cependant être autorisés.
- Les toitures doivent être pourvues d'avant-toit de 50 cm minimum sauf sur les limites contiguës, et ils pourront être inférieurs pour les abris de 20 m² ou moins.

Sont autorisées :**1) Pour les habitations :**

- La tuile canal ou romane de terre cuite de teinte naturelle.
- La tuile à emboîtement, dite « tuile de Marseille » pour l'entretien et l'extension des constructions couverts par ces matériaux, ou lorsque la construction nouvelle s'inscrit dans un ensemble compris entre des constructions couvertes avec ce matériau.
- La tuile méridionale lorsqu'il s'agit d'extension de construction en comportant ou que ce type de couverture existe au voisinage.

2) Pour les programmes d'expression spécifique, tels que les bâtiments à usage d'équipement et constructions à grandes portées (salles de sport, halles) :

- Outre les matériaux mentionnés ci-dessus en 1°), le bac acier peut être autorisé à condition qu'il soit teinté satiné gris sombre, vert ou brun.

Sont interdites :

- L'usage de tuiles de teinte autre que la couleur terre cuite naturelle.
- Les couvertures à base de matériaux type bitumineux apparents.
- Toutefois pour les abris de 20 m² ou moins et en cas de nécessité technique, les étanchéités type « shingle » peuvent être autorisées à condition qu'elles soient teintées vert, brun ou couleur terre cuite teinte naturelle.

d-3 – Les toitures terrasses :

Les couvertures terrasses pourront être autorisées,

a. Dans des espaces isolés ou indépendant de perspectives ou de vues d'ensembles constitués de bâtiments couverts par des toitures en pentes,

Ou,

b. En petite quantité, dès lors que la partie couverte en terrasses est destinée à affirmer une composition architecturale entre volumes couverts de toitures en pente,

Ou

c. Dans le cas d'une composition architecturale spécifique,

Ou,

d. Pour des bâtiments de grande dimension (d'emprise supérieure à environ 500m²), dont la typologie et les fonctions sont sans rapport avec celles du bâti environnant.

e – Aspect des clôtures :**e-1 - En façade sur rue**

Les types de clôtures suivants sont admis :

1. Le grillage ou la grille sans excéder 1,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux,
2. Les clôtures à planches ajourées (planches verticales distantes les unes des autres, avec au minimum 1/3 de « vide » par rapport à la surface pleine), sans excéder 1,60m de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux. De part et d'autre de la RD106, les clôtures à planches ajourées d'une hauteur maximale d'1,80 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux seront autorisées.
3. Le mur bahut, à partie basse maçonnée enduite et surmontée ou non d'un grillage, ou d'une grille ou de lisses en bois ajourées. Le mur bahut ne doit pas excéder 0,60 m et la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,60 m par rapport au terrain naturel avant travaux.
4. Pour les coupe-vent des terrasses commerciales extérieures, le coupe-vent pourra être constitué d'une paroi en verre ou en toile tendue dans la limite de 1,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.

Toutes les clôtures pourront être doublées par des haies vives de même hauteur.

Ne sont pas admis :

- Les clôtures en brande
- Les palissades pleines en bois, les clôtures à planches pleines et jointives,
- Les murs maçonnés pleins d'une hauteur supérieure à 0,60,
- Les clôtures « fantaisies » ferronneries de style « baroque », roues de charrette,
- les parois en bois « tressé » (type cageots).

e-2 - Sur limite séparative, y compris passages piétons et espaces verts

La hauteur des clôtures sera limitée à 1,80 m à compter du terrain naturel avant travaux.

Les types de clôtures suivants sont admis :

1. Le grillage ou la grille.
2. Les clôtures à planches ajourées ou jointives.
3. Le mur bahut, à partie basse maçonnée enduite et surmontée ou non d'un grillage, ou d'une grille ou de lisses en bois.

Ne sont pas admis :

- Les plaques de béton,
- Les clôtures en brande,
- Les clôtures « fantaisies » ferronneries de style « baroque », roues de charrette,
- Les parois en bois « tressé » (type cageots).

En UCa et UCal** :** les murs pleins en limite séparative sont interdits

Dans les secteurs où ils sont autorisés, les murs pleins devront être enduits (teinte claire) sur toutes les faces

Toutes les clôtures pourront être doublées par des haies vives de même hauteur.

Une disposition différente peut être autorisée pour l'extension ou l'entretien des clôtures existantes.

f – Les abords des constructions :

Les abords des constructions doivent être maintenus en espace naturel dans la mesure où les usages le permettent ; les surfaces « minéralisées » doivent être aussi réduites que possible.

g – Les ouvrages techniques apparents :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées, de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sur les parties vues de l'espace public, est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble

h – Disposition complémentaire en zone UCa1**

Un effort d'intégration des constructions nouvelles sera demandé afin d'assurer une insertion discrète du bâti dans ce secteur situé en frange littorale et visible depuis le Bassin

11.3 Dans les « espaces paysagers protégés » (E.P.P.) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU):

Sont interdits :

- La suppression des espaces verts sur l'emprise non bâtie, en fonction des occupations et utilisations autorisées sous condition à l'article 2.
- La coupe ou abattage d'arbres en dehors des parties de construction et d'aménagement autorisées, sauf pour des raisons sanitaires, et sous réserve de replantation.

La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, pour des raisons phytosanitaires, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Dispositions générales

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être aménagées sur le terrain d'assiette du projet (par conséquent en dehors des voies ouvertes à la circulation et autres emprises publiques). Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement, ces dernières peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat, en dehors, en toute hypothèse des voies ouvertes à la circulation et autres emprises publiques

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², en intégrant les accès et les dégagements.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction

Le nombre de places de stationnement, calculé en application des normes ci-après - qui constitue une norme minimale -, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète.

12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après.

1) Constructions à usage d'habitation :

2 places / logement.

Pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher doit être réalisé :

- 1 place visiteur par tranche de 500 m² de surface de plancher,
- 1 emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement.

2) Constructions à usage de commerce :

Pour les constructions inférieures à 100 m² de surface de plancher, aucune place n'est requise,

Pour les constructions supérieures à 100 m² de surface de plancher, au minimum une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher accueillant du public.

Le nombre de places devra être adapté à la nature de l'activité et aux normes de sécurité et d'accessibilité, tout en prenant en compte les possibilités de mutualisation du stationnement aux abords du projet.

3) Constructions à usage de bureau : 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher. Le nombre de places devra être adapté à la nature de l'activité et aux normes de sécurité et d'accessibilité, tout en prenant en compte les possibilités de mutualisation du stationnement aux abords du projet.

4) Constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre.

5) Constructions à usage d'artisanat : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

6) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ainsi que des possibilités de mutualisation avec ces derniers.

12.3 Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

Obligations indiquées dans le Code de la construction et de l'habitation.

12.4 Dispositions particulières

Dans toute la zone, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de travaux portant sur une construction existante (entretien et gestion courants ou extension) à la date d'approbation du PLU à condition que ces travaux n'impliquent ni changement de destination ni création de logement supplémentaire.

Dans le cas d'un changement de destination ou de la création de logement supplémentaire, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement de destination ou la création de logement supplémentaire, (nombre de places exigées pour la nouvelle destination ou le/les nouveau(x) logement(s) diminué des places réalisées pour la destination précédente).

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dans toutes les zones :

Les plantations existantes seront maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes (liste des essences à privilégier, article 6.19 des dispositions générales).

Les espaces non bâtis doivent être plantés de plantes arbustives ou de haute tige, notamment entre la limite du domaine public maritime et les constructions (hors servitude du littoral).

L'implantation des constructions doit être choisie de façon à limiter au maximum la destruction de la couverture végétale existante.

En zone UC, pour les constructions à destination d'habitation, la superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 75 % de la superficie totale du terrain

En zone UC, pour les autres constructions autorisées, aucune superficie d'espaces verts en pleine terre n'est requise, sous réserve du respect de l'article 4 relatif à la gestion des eaux pluviales.

En zone UC, pour les opérations mixtes prévoyant des constructions à destination d'activités et d'habitation, la superficie minimale d'espaces verts en pleine terre devra être comprise entre 15 % et 75 % de la superficie totale du terrain en fonction de la qualité du projet.

En zone UCh, UCa, et UCb, la superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 70 % de la superficie totale du terrain

En zone UCh* et UCa1**, la superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 65 % de la superficie totale du terrain.

En zone UCa**, la superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 60 % de la superficie totale du terrain.

Au sein des « espaces paysagers protégés » (E.P.P.) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU) :

- La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée, dans les limites des dispositions applicables de droit privé.
- L'élagage et le défrichage doivent se faire en conservant les sujets à hautes tiges situés sur les espaces non occupés et en partie sur les aires de stationnement. L'obtention du permis de construire ou de l'autorisation de travaux peut être subordonnée au maintien de tout ou partie des plantations existantes.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le présent P.L.U. par la trame à petits ronds au plan et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, conformément au paragraphe 7 de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

Au sein des « alignements d'arbres » identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU) :

Les alignements d'arbres figurés au plan de zonage sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

2.4 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD correspond aux zones résidentielles de la commune, peu denses, regroupant essentiellement des lotissements et quartiers à dominante pavillonnaire. A l'échelle de la presqu'île, la zone UD s'est principalement développée au sein des dunes, des forêts et du littoral. Son urbanisation est à l'origine de ce que l'on nomme « la ville sous les pins ».

La zone UD comprend plusieurs secteurs et sous-secteurs spécifiques, établis d'une part au regard de leurs particularités urbaines, bâties et paysagères, et d'autre part en considération des risques naturels en présence. Elle englobe ainsi :

- le secteur UD*, au sein duquel les hauteurs de bâti sont limitées ;
- le secteur UDr, désigne une partie des secteurs de la zone UD situés en zone rouge du Plan de prévention des risques d'avancée dunaire et de recul du trait de côte à l'ouest et au sud du Cap Ferret;
- le secteur UDI, correspondant à une partie de la frange littorale, visible depuis le Bassin, dont l'harmonie formée par l'insertion discrète du bâti au sein du couvert végétal doit être préservée ;
- le secteur UDn, englobant des lotissements ou secteurs peu denses situés entre le village du Canon et le quartier du Bocque caractérisés par une insertion discrète du bâti dans le couvert végétal qu'il convient de préserver ;
- le secteur UDn**, secteur du Bocque ayant vocation d'habitat en préservant au maximum le couvert végétal afin d'y inscrire une typologie d'habitat représentative de l'identité locale de type « villa sous la forêt » de densité faible et présentant une insertion paysagère exemplaire » et au sein duquel les hauteurs de bâti sont limitées ;
- le secteur UDn1, qui couvre des ensembles urbains de très faible densité situés entre le village de l'Herbe et le quartier du Bocque et caractérisés par une insertion discrète du bâti dans le couvert végétal qu'il convient de préserver;
- le secteur UDC, correspondant aux secteurs peu denses du Cap Ferret caractérisés par une insertion discrète du bâti dans le couvert végétal qu'il convient de préserver ;
- le secteur UDD, qui couvre une partie du lotissement de la dune de l'Herbe où les règles d'implantation apparaissent spécifiques ;
- le secteur UDA, correspondant à certains lotissements de Claouey, des Jacquets et de Grand Piquey où les règles d'implantation apparaissent spécifiques ;
- le secteur UDt correspondant aux sites destinés à l'accueil d'un hébergement hôtelier et aux équipements qui lui sont propres ;
- le secteur UDha*, couvrant les "44 hectares", quartier situé à la pointe du Cap Ferret et marqué par l'omniprésence de l'atmosphère paysagère (couvert végétal dense, allées forestières) au sein duquel les hauteurs de bâti sont limitées ;
- le secteur UDhal*, la frange littorale des 44 hectares au sein duquel les hauteurs de bâti sont limitées ;
- le secteur UDhar*, désigne la partie des 44 hectares située en zone rouge du Plan de prévention des risques d'avancée dunaire et de recul du trait de côte au sein duquel les hauteurs de bâti sont limitées ;
- le secteur UDhalr*, désigne la frange littorale des 44 hectares située en zone rouge du Plan de prévention des risques d'avancée dunaire et de recul du trait de côte au sein duquel les hauteurs de bâti sont limitées;
- le secteur UDb, développé au nord de Lège autour d'un noyau urbain ancien, et caractérisé par une atmosphère paysagère particulière héritée de l'ancienne vocation agricole du site ;

Au sein de la zone UD, certains secteurs sont soumis au Plan de Prévention des Risques d'avancée dunaire et de recul du trait de côte, dont les prescriptions s'imposent au règlement de la zone.

Au sein de la zone UD, certains secteurs sont soumis au Plan de Prévention des Risques Inondation par Submersion Marine (PPRISM), dont les prescriptions s'imposent au règlement de la zone.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

1.3 Dans les secteurs concernés par un risque fort à très fort de remontée de nappe phréatique ou par un risque de submersion marine, sont interdits les sous-sols habitables ou affectés à un usage annexe de l'habitation (tels que réserve, atelier, local technique, buanderie, cave...) à l'exception de l'usage de stationnement.

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

2.1. Dans les secteurs concernés par un risque fort à très fort de remontée de nappe phréatique ou par un risque de submersion marine, les sous-sols affectés à usage de stationnement sont autorisés à condition qu'ils soient rendus étanches et que les eaux de drainage du sous-sol ou de ruissellement de la rampe d'accès ne soient pas rejetées dans le réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales.

Dans les secteurs concernés par un risque fort à très fort de remontée de nappe phréatique, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 30 cm minimum par rapport à la côte du terrain naturel. Une implantation différente pourra être obtenue, sous réserve de la validation par le service gestionnaire de l'aléa.

2.2. Dans les secteurs situés au contact du massif forestier, les constructions, travaux et installations et aménagements sont admis aux conditions cumulatives suivantes :

- de disposer d'une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1m de large, hors fossés, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés ;
- de garantir un accès normalisé à la forêt tous les 500 m.

2.3 Les opérations d'aménagement et de construction de plus de 5 lots ou logements sont admises à condition de comporter au moins 20 % de logements locatifs conventionnés.

2.4 Les constructions annexes sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas plus de 40m² d'emprise au sol au total sur l'unité foncière.

2.5 Les constructions et installations à destination d'activités de commerce, d'artisanat, ou d'hébergement hôtelier ou bien à destination d'entrepôt sont admises aux conditions cumulatives suivantes:

- qu'elles constituent une transformation ou une extension d'une construction d'activité existant à la date d'approbation du PLU,
- et que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs ...) ou du trafic qu'elles génèrent, notamment de poids lourds.

2.6 Les affouillements et exhaussements de sols sont admis aux conditions cumulatives suivantes :

- surface inférieure à 100m²,
- profondeur ou hauteur de moins de 2 mètres (et ce, à n'importe quel point de l'exhaussement ou de l'affouillement).

- 2.7 Dans les secteurs paysagers « espaces paysagers protégés » (E.P.P.) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU), les occupations et utilisation du sol ci-après sont soumises aux conditions suivantes :**
- les aménagements nécessaires à l'accès aux parcelles et les terrassements éventuels induits sont autorisés lorsqu'il n'existe pas d'autre accès possible en dehors du secteur paysager,
 - les travaux d'infrastructure et de desserte des réseaux,
 - les aires de stationnement sous condition de l'accompagner d'une couverture boisée (avec 1 arbre de haute tige pour 100 m²), sous réserve de ne pas modifier la pente des terrains,
 - la reconstruction à l'identique après démolition d'un bâti existant avant l'approbation du PLU.
- 2.8 La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU) devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement. En cas de modification de voirie, de nécessité de renouvellement sanitaire, un alignement d'arbres doit être reconstitué.**
- 2.9 Les travaux d'aménagement ou d'extension, ou les démolitions- reconstructions de « Bâtiment d'intérêt architectural ou urbain » identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU), sont soumis au strict respect de l'article 11 du présent règlement.**
- 2.10 En zone UDr, UDhar*, UDhalr*, seules sont admises les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le règlement de la zone rouge du Plan de prévention des risques d'avancée dunaire et de recul du trait de côte.**

ARTICLE UD3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions d'accès :

Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile : voie d'accès d'au moins 4 mètres de large et 3,50m minimum de hauteur pour les passages sous porche ; la largeur d'accès de 4,00 m ne s'applique pas aux porches ou portails d'accès aux parcelles de maisons individuelles.

3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie (schémas techniques en Annexe) et de collecte des déchets ménagers.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique : largeur minimale de chaussée 5 mètres, largeur minimale d'emprise 10 mètres ;
- s'il s'agit de voies privées communes qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique : largeur minimale de chaussée 4 mètres, largeur minimale d'emprise 6 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale (schémas techniques en Annexe). L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.

Les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :

- 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, ...),
- 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
- 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
- 3 mètres pour les espaces partagés piétons-cycles.

Dans tous les cas, ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon). (cf. règlement du service public d'assainissement collectif, et Règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA).

L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

(Cf Notice zonage d'assainissement des eaux usées en annexe)

4.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées sur le site. En cas de difficultés techniques, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

(Cf Notice zonage d'assainissement des eaux pluviales en annexe)

4.4 Desserte par les autres réseaux

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, ...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain.

ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

6.1 Implantation par rapport au Domaine Public Maritime (DPM)

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport au Domaine Public Maritime.

6.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

En zone UDt :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

En zone UDa :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dans les autres zones :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Pour toutes les zones :

Les annexes doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.3 Implantation par rapport aux voies lorsqu'une ligne de recul est portée au plan de zonage

Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà de la ligne de recul portée au document graphique.

6.4 Dispositions particulières

Lorsque la parcelle est bordée, à l'alignement, par un espace boisé classé (E.B.C.) ou un « espace paysager protégé » (E.P.P.) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU), et à défaut de ligne de recul d'implantation au plan de zonage, les constructions doivent être implantées au-delà de la limite intérieure à la parcelle de l'espace boisé classé (E.B.C.) ou de l'espace vert protégé.

Lorsque le projet de construction porte sur ou jouxte un élément recensé au titre de l'article L.123-1-5 III 2 (ancienne codification CU ou L151-19 nouvelle codification CU), une implantation autre peut être imposée afin de préserver les caractéristiques paysagères, architecturales ou patrimoniales de l'élément recensé.

Une implantation différente pourra être admise pour l'extension ou la transformation de constructions existantes dont l'implantation ne correspond pas aux règles ci-dessus, dans le cas où le projet est justifié par sa nature, son implantation ou par la configuration du terrain, et à condition qu'il s'inscrive en totalité dans le prolongement du bâtiment existant et qu'il n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

En zone UDa :

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives latérales, la distance de recul doit être au moins égale à 2 mètres.

En zone UDD :

Les constructions doivent être implantées en ordre continu ou semi-continu avec une distance de recul par rapport aux limites séparatives latérales au moins égale à 4 mètres.

En zone UDt :

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives latérales, la distance de recul doit être au moins égale à 4 mètres.

Dans les autres zones :

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives latérales, la distance de recul doit être au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, cette distance de recul est réduite à 2,5 mètres pour les terrains dans lesquels il n'est pas possible d'inscrire un cercle de 15 m de diamètre.

7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, avec une distance de recul au moins égale à 4 mètres.

7.3 Implantation des annexes et des piscines

Les annexes doivent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives ou à une distance minimale d'1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives

7.4 Dispositions particulières

Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé à ciel ouvert ou par une craste, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 1,50 mètres par rapport au bord du fossé ou de la craste de façon à maintenir le libre écoulement des eaux et à en permettre l'entretien.

Une implantation différente peut être envisagée pour l'extension ou la transformation de constructions existantes dont l'implantation ne correspond pas aux règles ci-dessus, dans le cas où le projet est justifié par sa nature, son implantation ou par la configuration du terrain, et à condition qu'il s'inscrive en totalité dans le prolongement du bâtiment existant et qu'il n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant et dans la limite des dispositions de droit privé du Code Civil.

Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à la hauteur de la plus grande des 2 constructions et devra être au moins égale à 4 m.

Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines.

La distance entre deux constructions à destination d'habitation non contiguës ne pourra être inférieure à 10 mètres.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Dispositions générales :

En zone UD, UDa, UDb, UDt, et UDt :

L'emprise au sol des constructions dont la hauteur maximale n'excède pas 4,5 mètres au point haut de l'acrotère, 6 mètres au faitage à partir du terrain naturel avant travaux et un rez-de-chaussée, ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale du terrain (annexes comprises).

L'emprise au sol des constructions dont la hauteur maximale n'excède pas 6,3 mètres au point haut de l'acrotère, 8 mètres au faitage à partir du terrain naturel avant travaux et 1 étage sur rez-de-chaussée, ne doit pas excéder 10 % de la superficie totale du terrain (annexes comprises).

Pour le lotissement de la Forge, une annexe d'un seul tenant et de 25m² maximum pourra être édifiée en sus de l'emprise au sol de 20%.

En zone UDe :

L'emprise au sol des constructions dont la hauteur maximale n'excède pas 4,5 mètres au point haut de l'acrotère, 6 mètres au faitage à partir du terrain naturel avant travaux et un rez-de-chaussée, ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale du terrain (annexes comprises).

L'emprise au sol des constructions dont la hauteur maximale n'excède pas 6,3 mètres au point haut de l'acrotère, 8 mètres au faitage à partir du terrain naturel avant travaux et 1 étage sur rez-de-chaussée, ne doit pas excéder 9 % de la superficie totale du terrain (annexes comprises).

En zone UD* :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale du terrain (annexes comprises).

En zone UDI, UDn :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 13 % de la superficie totale du terrain (annexes comprises).

En zone UDn1, UDn**, UDha*, UDhal* :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 12 % de la superficie totale du terrain (annexes comprises).

9.2 Dispositions particulières

Une emprise au sol différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

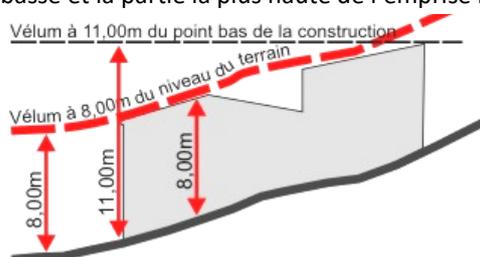
ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur des constructions en UD, UDr, UDa, UDe UDt, UDe et UDb :

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 6,30 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère,
- 8 mètres au faitage,
- 1 étage sur rez-de-chaussée en tout point du terrain.

Lorsque la pente du terrain naturel est supérieure ou égale à 10% (pente moyenne prise entre la partie la plus basse et la partie la plus haute de l'emprise bâtie)



- La hauteur absolue des constructions, toutes superstructures comprises, ne doit pas dépasser 11,00 m comptés à partir du point le plus bas de la construction.
- La hauteur absolue des constructions, toutes superstructures comprises, ne doit pas dépasser 8,00 m comptés à partir du point le plus haut du sol naturel avant travaux, au droit de la construction

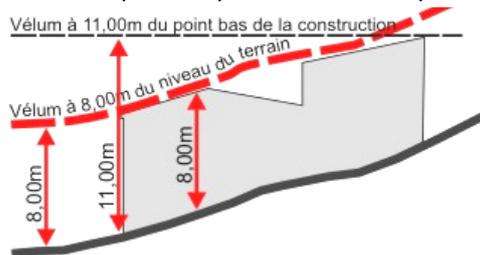
- La hauteur maximale des annexes en contiguïté, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :
 - 3,50 mètres au point haut de l'acrotère et au faitage.

10.1 Hauteur des constructions en UDI et UDn :

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 6,30 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère,
- 8 mètres au faitage,
- 1 étage sur rez-de-chaussée à condition que le 1er étage, s'il est réalisé, n'excède pas une surface de plancher équivalente à 25% du niveau précédent.

Lorsque la pente du terrain naturel est supérieure ou égale à 10% (pente moyenne prise entre la partie la plus basse et la partie la plus haute de l'emprise bâtie)



- La hauteur absolue des constructions, toutes superstructures comprises, ne doit pas dépasser 11,00 m comptés à partir du point le plus bas de la construction.
- La hauteur absolue des constructions, toutes superstructures comprises, ne doit pas dépasser 8,00 m comptés à partir du point le plus haut du sol naturel avant travaux, au droit de la construction

La hauteur maximale des annexes en contiguïté, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

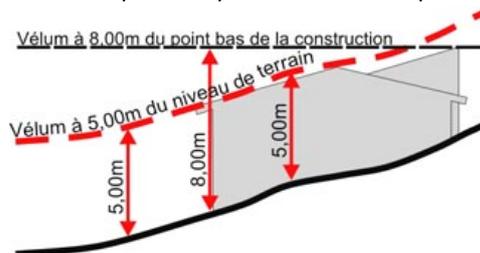
- 3,50 mètres au point haut de l'acrotère et au faitage.

10.2 Hauteur des constructions en zone UD*, UDha*, UDhal*, UDhar* et UDhar** :

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 4 mètres ou au point haut de l'acrotère,
- 5 mètres au faitage,
- Un rez-de-chaussée

Lorsque la pente du terrain naturel est supérieure ou égale à 10% (pente moyenne prise entre la partie la plus basse et la partie la plus haute de l'emprise bâtie)



- La hauteur absolue des constructions, toutes superstructures comprises, ne doit pas dépasser 8,00m comptés à partir du point le plus bas de la construction.
- La hauteur absolue des constructions, toutes superstructures comprises, ne doit pas dépasser 5,00 m comptés à partir du point le plus haut du sol naturel avant travaux, au droit de la construction

La hauteur maximale des annexes en contiguïté, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 3,50 mètres au point haut de l'acrotère et au faitage.

10.2 Hauteur des constructions en zone UDn1 et UDn** :

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 4,5 mètres au point haut de l'acrotère,
- 6 mètres au faitage,
- Un rez-de-chaussée

Lorsque la pente du terrain naturel est supérieure ou égale à 10% (pente moyenne prise entre la partie la plus basse et la partie la plus haute de l'emprise bâtie) :

- La hauteur absolue des constructions, toutes superstructures comprises, ne doit pas dépasser 8,00 m comptés à partir du point le plus bas de la construction.

- La hauteur absolue des constructions, toutes superstructures comprises, ne doit pas dépasser 6,00 m comptés à partir du point le plus haut du sol naturel avant travaux, au droit de la construction

La hauteur maximale des annexes en contiguïté, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder 3,50 mètres au point haut de l'acrotère, et au faitage.

10.3 Dispositions particulières

Une hauteur supérieure pourra être admise pour l'extension de bâtiments existants avant l'approbation du PLU dont la hauteur excède la hauteur maximum prévue aux articles 10.1 à 10.2, ceci, dans la limite de la hauteur existante de ces constructions et à condition que le volume et l'aspect de la construction finale soient compatibles avec le caractère des lieux et des constructions avoisinantes.

Dans le cas de constructions nouvelles, de surélévations de constructions existantes ou de reconstructions totales en façade de voie publique, des hauteurs supérieures ou inférieures à celle définie ci-dessus pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les immeubles mitoyens de l'îlot ou de la rue.

Dans les secteurs concernés par un risque de submersion marine, la hauteur maximale pourra être relevée dans une proportion équivalente à la prescription de surélévation. Dans tous les cas, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 6,30m à l'acrotère et 8m à au faitage comptés à partir du terrain naturel avant travaux.

Une adaptation des dispositions ci-dessus pourra aussi être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

11.1 « Bâtiment d'intérêt architectural ou urbain » identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU) repérés par une étoile au plan de zonage, L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :

Démolition-conservation :

La démolition totale ou partielle des constructions identifiées au titre de l'article L. 123-1-5 III2° pourra être refusée pour des raisons de cohérence de site ou d'ensemble bâti homogène.

L'autorisation de démolir pourra être refusée sur tout ou partie des constructions identifiées au plan graphique, correspondant à des ensembles bâtis architecturalement intéressants ou à des quartiers pittoresques sur lesquels l'aménagement des bâtiments existants pourra être imposé.

Entretien, restauration et modifications :

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents; ainsi, divers types d'immeubles peuvent être reconnus pour la spécificité de leur dispositif architectural, dont les composantes doivent faire l'objet d'une attention particulière, dès lors qu'ils sont conservés, restaurés, et que leur aspect participe à l'unité des lieux.

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas, ... pourront être interdites.

Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront s'intégrer au plan de composition relatif à l'ensemble des façades de l'édifice.

Prescriptions particulières pour le respect des caractéristiques architecturales des édifices représentatifs du patrimoine bâti de la commune :

Maçonnerie,

- La maçonnerie de moellon doit être enduite.
- Les parements de pierre, les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent, normalement, être ni enduits, ni peints.
- Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés, restitués ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.

- L'ordonnement des baies doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies, les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal).
- Les pans de bois ou imitation de pan de bois doivent être maintenus. Le dessin du pan de bois doit être restauré ou complété par des structures de section équivalente.

Charpente,

- La partie de charpente apparente composée de poutres, jambes de force, corbeaux, rive de toiture doit être maintenue en place, apparente et peinte.
- Les charpentes apparentes des porte-à-faux de toiture, des balcons, des porches et auvents seront maintenues dans leur intégralité.

Couverture,

- La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées; le matériau originel de couverture (en général, tuile mécanique plate) doit être respecté, ou restauré.

Menuiseries

- Les menuiseries correspondant aux formes initiales des immeubles doivent être maintenues ou reconstituées en cas de remplacement (formes et matériaux).

Les détails

- Sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, ou restitués notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, portails.

11.2 Autres constructions

Les constructions doivent s'intégrer dans le site,

- en respectant le boisement existant.
- en s'adaptant à la topographie du terrain : sur les pentes, en particulier pour ce qui concerne les modèles généralement prévus pour des terrains plats, le profil naturel du terrain doit être maintenu ou restitué après chantier.

a - Conditions générales :

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b - Extension de constructions existantes :

Les constructions en extensions de constructions existantes devront présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant, en utilisant les mêmes éléments architecturaux.

Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront respecter les prescriptions architecturales déterminées par un plan de composition relatif à l'ensemble des façades.

c - Aspect des constructions :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat, sauf spécificité de programme architectural.

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, ...) notamment pour l'insertion au contexte des divers types architecturaux de qualités.

Les pignons seront traités dans les mêmes matériaux que les façades.

Certaines constructions préfabriquées seront interdites lorsqu'elles présenteront un caractère trop précaire ou inesthétique, notamment par l'usage de matériaux peu adéquats avec la qualité des lieux, tels que l'usage de matériaux d'aspect palplanches de béton, de parois métalliques, de matériaux de récupération.

d – Aspect des matériaux :

d-1 – Les façades :

- Enduits type tyroliens ou rustiques, fins ou grésés, de teinte claire : blanc, blanc cassé, ocre clair, tons sable.
- Type brique apparente.
- Type bois, bois teinté, naturel ou peint (teintes claires) en charpente apparente, lambris ou voliges à couvre-joints.

d-2 – Les toitures à pentes :

- Les toitures auront au minimum deux pentes, dont l'inclinaison sera comprise entre 25 et 100 % (soit entre 14° et 45°). Les toitures trois pentes, type bergerie, ainsi que les quatre pentes, que l'on trouve dans le pays, seront autorisées. Toutefois des pentes supérieures pourront être autorisées pour la constitution de fronton de type Arcachonnais, style " aissellier ", mais seulement pour cet objet.
- Pour les annexes indépendantes contiguës aux limites séparatives, les toits à une seule pente pourront cependant être autorisés.
- Les toitures doivent être pourvues d'avant-toit de 50 cm minimum sauf sur les limites contiguës, et ils pourront être inférieurs pour les abris de 20 m² ou moins.

Sont autorisées :

1) Pour les habitations :

- La tuile canal ou romane de terre cuite de teinte naturelle.
- La tuile à emboîtement, dite « tuile de Marseille » pour l'entretien et l'extension des constructions couverts par ces matériaux, ou lorsque la construction nouvelle s'inscrit dans un ensemble compris entre des constructions couvertes avec ce matériau.
- La tuile méridionale lorsqu'il s'agit d'extension de construction en comportant ou que ce type de couverture existe au voisinage.

2) Pour les programmes d'expression spécifique, tels que les bâtiments à usage d'équipement et constructions à grandes portées (salles de sport, halles) :

- Outre les matériaux mentionnés ci-dessus en 1°), le bac acier peut être autorisé à condition qu'il soit teinté satiné gris sombre, vert ou brun.

Sont interdites :

- L'usage de tuiles de teinte autre que la couleur terre cuite naturelle.
- Les couvertures à base de matériaux type bitumineux apparents.
- Toutefois pour les abris de 20 m² ou moins et en cas de nécessité technique, les étanchéités type « shingle » peuvent être autorisées à condition qu'elles soient teintées vert, brun ou couleur terre cuite teinte naturelle.

d-3 – Les toitures terrasses :

Les couvertures terrasses pourront être autorisées.

- a. Dans des espaces isolés ou indépendant de perspectives ou de vues d'ensembles constitués de bâtiments couverts par des toitures en pentes,

Ou,

- b. En petite quantité, dès lors que la partie couverte en terrasses est destinée à affirmer une composition architecturale entre volumes couverts de toitures en pente,

Ou

- c. Dans le cas d'une composition architecturale spécifique.

Ou,

- d. Pour des bâtiments de grande dimension (d'emprise supérieure à environ 500m²), dont la typologie et les fonctions sont sans rapport avec celles du bâti environnant.

e – Aspect des clôtures :**e-1 - En façade sur rue**

Les types de clôtures suivants sont admis :

1. Le grillage ou la grille sans excéder 1,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux,
2. Les clôtures à planches ajourées (planches verticales distantes les unes des autres, avec au minimum 1/3 de « vide » par rapport à la surface pleine), sans excéder 1,60m de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux. De part et d'autre de la RD106, les clôtures à planches ajourées d'une hauteur maximale d'1,80 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux seront autorisées.
3. Le mur bahut, à partie basse maçonnée enduite et surmontée ou non d'un grillage, ou d'une grille ou de lisses en bois ajourées. Le mur bahut ne doit pas excéder 0,60 m et la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,60 m par rapport au terrain naturel avant travaux.
4. Pour les coupe-vent des terrasses commerciales extérieures, le coupe-vent pourra être constitué d'une paroi en verre ou en toile tendue dans la limite de 1,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.

Toutes les clôtures pourront être doublées par des haies vives de même hauteur.

Ne sont pas admis :

- Les clôtures en brande,
- Les palissades pleines en bois, les clôtures à planches pleines et jointives,
- Les murs maçonnés pleins d'une hauteur supérieure à 0,60,

- Les clôtures « fantaisies » ferronneries de style « baroque », roues de charrette,
- les parois en bois « tressé » (type cageots).

e-2 - Sur limite séparative, y compris passages piétons et espaces verts

La hauteur des clôtures sera limitée à 1,80 m à compter du terrain naturel avant travaux.

Les types de clôtures suivants sont admis :

1. Le grillage ou la grille,
2. Les clôtures à planches ajourées ou jointes,
3. Le mur bahut, à partie basse maçonnée enduite et surmontée ou non d'un grillage, ou d'une grille ou de lisses en bois.

Ne sont pas admis :

- Les plaques de béton,
- Les clôtures en brande,
- Les clôtures « fantaisies » ferronneries de style « baroque », roues de charrette,
- Les parois en bois « tressé » (type cageots).

En UDn, UDn, UDn1, UDI, UDC, UDr, UDha*, UDhal*, UDhalr*et UDhar***, les murs pleins en limite séparative sont interdits

Dans les secteurs où ils sont autorisés, les murs pleins devront être enduits (teinte claire) sur toutes les faces

Toutes les clôtures pourront être doublées par des haies vives de même hauteur.

Une disposition différente peut être autorisée pour l'extension ou l'entretien des clôtures existantes.

f – Les abords des constructions :

Les abords des constructions doivent être maintenus en espace naturel dans la mesure où les usages le permettent ; les surfaces « minéralisées » doivent être aussi réduites que possible.

g – Les ouvrages techniques apparents :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées, de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sur les parties vues de l'espace public, est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

h – Disposition complémentaire en zone UDI, UDha*, UDhalr*

Un effort d'intégration des constructions nouvelles sera demandé afin d'assurer une insertion discrète du bâti au sein du couvert végétal qu'il convient de préserver, dans ce secteur situé en frange littorale, et visible depuis le Bassin.

i – Disposition complémentaire en zone UDb

Un effort d'intégration des constructions nouvelles sera demandé afin d'intégrer de manière harmonieuse le noyau urbain ancien de Lège qui est caractérisé par une atmosphère paysagère particulière héritée de l'ancienne vocation agricole du site.

11.3 Dans les « espaces paysagers protégés » (E.P.P.) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU):

Sont interdits :

- La suppression des espaces verts sur l'emprise non bâtie, en fonction des occupations et utilisations autorisées sous condition à l'article 2.
- La coupe ou abattage d'arbres en dehors des parties de construction et d'aménagement autorisées, sauf pour des raisons sanitaires, et sous réserve de replantation.

La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, pour des raisons phytosanitaires, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

ARTICLE UD 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Dispositions générales

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être aménagées sur le terrain d'assiette du projet (par conséquent en dehors des voies ouvertes à la circulation et autres emprises publiques). Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement, ces dernières peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat, en dehors, en toute hypothèse des voies ouvertes à la circulation et autres emprises publiques.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², en intégrant les accès et les dégagements.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Le nombre de places de stationnement, calculé en application des normes ci-après - qui constitue une norme minimale -, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète.

12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après.

1) Constructions à usage d'habitation :

2 places / logement.

Pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher doit être réalisé :

- 1 place visiteur par tranche de 500 m² de surface de plancher,
- 1 emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement.

2) Constructions à usage de commerce :

Pour les constructions inférieures à 100 m² de surface de plancher, aucune place n'est requise,

Pour les constructions supérieures à 100 m² de surface de plancher, au minimum une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher accueillant du public. Le nombre de places devra être adapté à la nature de l'activité et aux normes de sécurité et d'accessibilité, tout en prenant en compte les possibilités de mutualisation du stationnement aux abords du projet.

3) Constructions à usage de bureau : 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher. Le nombre de places devra être adapté à la nature de l'activité et aux normes de sécurité et d'accessibilité, tout en prenant en compte les possibilités de mutualisation du stationnement aux abords du projet.

4) Constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre.

5) Constructions à usage d'artisanat : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

6) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ainsi que des possibilités de mutualisation avec ces derniers.

12.3 Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

Obligations indiquées dans le Code de la construction et de l'habitation.

12.4 Dispositions particulières

Dans toute la zone, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de travaux portant sur une construction existante (entretien et gestion courants ou extension) à la date d'approbation du PLU à condition que ces travaux n'impliquent ni changement de destination ni création de logement supplémentaire.

Dans le cas d'un changement de destination ou de la création de logement supplémentaire, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement de destination ou la création de logement supplémentaire, (nombre de places exigées pour la nouvelle destination ou le/les nouveau(x) logement(s) diminué des places réalisées pour la destination précédente).

ARTICLE UD 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dans toutes les zones :

Les plantations existantes seront maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes, (liste des essences à privilégier, article 6.19 des dispositions générales).

Les espaces non bâtis doivent être plantés de plantes arbustives ou de haute tige, notamment entre la limite du domaine public maritime et les constructions (hors servitude du littoral).

L'implantation des constructions doit être choisie de façon à limiter au maximum la destruction de la couverture végétale existante.

En zone UD, UDa, UDb, UDC, UDD, et UDt, la superficie d'espaces verts en pleine terre pour les constructions dont la hauteur maximale n'excède pas 6,3 mètres au point haut de l'acrotère, 8 mètres au faitage à partir du terrain naturel avant travaux et 1 étage sur rez-de-chaussée, doit représenter au moins 70 % de la superficie totale du terrain

En zone UD, UDa, UDb, UDC, UDD, et UDt, la superficie d'espaces verts en pleine terre pour les constructions dont la hauteur maximale n'excède pas 4,5 mètres au point haut de l'acrotère, 6 mètres au faitage à partir du terrain naturel avant travaux et un rez-de-chaussée, doit représenter au moins 60 % de la superficie totale du terrain

En zone UD* la superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 60 % de la superficie totale du terrain.

En zone UDI, UDn et UDn1, la superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 65 % de la superficie totale du terrain.

En zone UDn, UDC, UDha*, UDhal*, UDhar*, UDhalr***, la superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 80 % de la superficie totale du terrain.

Au sein des « espaces paysagers protégés » (E.P.P.) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU) :

- La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée, dans les limites des dispositions applicables de droit privé.
- L'élagage et le défrichage doivent se faire en conservant les sujets à hautes tiges situés sur les espaces non occupés et en partie sur les aires de stationnement. L'obtention du permis de construire ou de l'autorisation de travaux peut être subordonnée au maintien de tout ou partie des plantations existantes.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le présent P.L.U. par la trame à petits ronds au plan et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, conformément au paragraphe 7 de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme

Au sein des « alignements d'arbres » identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU) :

Les alignements d'arbres figurés au plan de zonage sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

2.5 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UG

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UG accueille des équipements publics ou privés d'intérêt collectif (scolaires, sportifs, cultuels et culturels, administratifs, maisons de retraite, résidences sénior) ainsi que les logements et les services y afférents.

Au sein de la zone UG, certains secteurs sont soumis au Plan de Prévention des Risques d'avancée dunaire et de recul du trait de côte, dont les prescriptions s'imposent au règlement de la zone.

Au sein de la zone UG, certains secteurs sont soumis au Plan de Prévention des Risques Inondation par Submersion Marine (PPRISM), dont les prescriptions s'imposent au règlement de la zone.

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination d'artisanat,
- les constructions à destination d'industrie,
- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle.

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

1.3 Dans les secteurs concernés par un risque fort à très fort de remontée de nappe phréatique ou par un risque de submersion marine, sont interdits les sous-sols habitables ou affectés à un usage annexe de l'habitation (tels que réserve, atelier, local technique, buanderie, cave...) à l'exception de l'usage de stationnement.

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

2.1. Dans les secteurs concernés par un risque fort à très fort de remontée de nappe phréatique ou par un risque de submersion marine, les sous-sols affectés à usage de stationnement sont autorisés à condition qu'ils soient rendus étanches et que les eaux de drainage du sous-sol ou de ruissellement de la rampe d'accès ne soient pas rejetées dans le réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales.

Dans les secteurs concernés par un risque fort à très fort de remontée de nappe phréatique, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 30 cm minimum par rapport à la côte du terrain naturel. Une implantation différente pourra être obtenue, sous réserve de la validation par le service gestionnaire de l'aléa.

2.2. Dans les secteurs situés au contact du massif forestier, les constructions, travaux et installations et aménagements sont admis aux conditions cumulatives suivantes :

- de disposer d'une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1m de large, hors fossés, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés ;
- de garantir un accès normalisé à la forêt tous les 500 m.

- 2.3 Les constructions et installations à destination d'habitation** sont admises à condition qu'elles soient directement liées soit au gardiennage des installations de la zone concernée, soit à la vocation de la zone concernée commune résidence sénior ou maison de retraite.
- 2.4 Les constructions et installations à destination d'activités de commerce, d'artisanat, ou à destination d'entrepôt** sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles soient directement liées aux installations de la zone concernée.
- 2.5 Les affouillements et exhaussements de sols** sont admis aux conditions cumulatives suivantes :
- surface inférieure à 100m²,
 - profondeur ou hauteur de moins de 2 mètres (et ce, à n'importe quel point de l'exhaussement ou de l'affouillement).
- Ces dispositions pourront ne pas être appliquées à certains équipements en raison de leur nature (cimetières, cours d'école, aires de stationnement...).
- 2.6 Dans les secteurs paysagers « espaces paysagers protégés » (E.P.P.) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2°** (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU), les occupations et utilisation du sol ci-après sont soumises aux conditions suivantes :
- les aménagements nécessaires à l'accès aux parcelles et les terrassements éventuels induits sont autorisés lorsqu'il n'existe pas d'autre accès possible en dehors du secteur paysager,
 - les travaux d'infrastructure et de desserte des réseaux,
 - les aires de stationnement sous condition de l'accompagner d'une couverture boisée (avec 1 arbre de haute tige pour 100 m²), sous réserve de ne pas modifier la pente des terrains,
 - la reconstruction à l'identique après démolition d'un bâti existant avant l'approbation du PLU.
- 2.7 La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU)** devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement. En cas de modification de voirie, de nécessité de renouvellement sanitaire, un alignement d'arbres doit être reconstitué.
- 2.8 Les travaux d'aménagement ou d'extension, ou les démolitions- reconstructions de « Bâtiment d'intérêt architectural ou urbain » identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2°** (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU), sont soumis au strict respect de l'article 11 du présent règlement.

ARTICLE UG 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions d'accès :

Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile : voie d'accès d'au moins 4 mètres de large et 3,50m minimum de hauteur pour les passages sous porche ; la largeur d'accès de 4,00 m ne s'applique pas aux porches ou portails d'accès aux parcelles de maisons individuelles.

3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie (schémas techniques en Annexe) et de collecte des déchets ménagers.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes : largeur minimale de chaussée 5 mètres, largeur minimale d'emprise 10 mètres. Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale (schémas techniques en Annexe).

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.

Les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :

- 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, ...),
- 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
- 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
- 3 mètres pour les espaces partagés piétons-cycles.

Dans tous les cas, ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE UG 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (voir annexes sanitaires et règlement du SPANC).

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon). (cf. règlement du service public d'assainissement collectif, et Règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA).

L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

(Cf Notice zonage d'assainissement des eaux usées en annexe)

4.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées sur le site. En cas de difficultés techniques, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

(Cf Notice zonage d'assainissement des eaux pluviales en annexe)

4.4 Desserte par les autres réseaux

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, ...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain.

ARTICLE UG 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

6.1 Implantation par rapport au Domaine Public Maritime (DPM)

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport au Domaine Public Maritime.

6.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.3 Dispositions particulières

Une implantation différente pourra être admise pour l'extension ou la transformation de constructions existantes dont l'implantation ne correspond pas aux règles ci-dessus, dans le cas où le projet est justifié par sa nature, son implantation ou par la configuration du terrain, et à condition qu'il s'inscrive en totalité dans le prolongement du bâtiment existant et qu'il n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives, avec une distance de recul au moins égale à 5 mètres.

Dans le cas d'installation technique de hauteur supérieure à 12 m, la distance de recul sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (H/2).

7.2 Dispositions particulières

Une implantation différente peut être envisagée pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, dans le cas où le projet est justifié par sa nature du projet, son implantation ou par la configuration du terrain, et à condition qu'il s'inscrive en totalité dans le prolongement du bâtiment existant et qu'il n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant et dans la limite des dispositions de droit privé du Code Civil.

Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale du terrain.

Une emprise au sol différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 6,30 mètres au point haut de l'acrotère,
- 8 mètres au faitage.

10.2 Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs concernés par un risque de submersion marine, la hauteur maximale pourra être relevée dans une proportion équivalente à la prescription de surélévation. Dans tous les cas, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 6,30m à l'acrotère et 8m à au faitage comptés à partir du terrain naturel avant travaux.

Une adaptation des dispositions ci-dessus pourra aussi être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les volumes devront être étudiés de manière à présenter des formes harmonieuses et de qualité.

Les constructions devront respecter le boisement et la topographie du terrain dont le profil naturel doit être conservée; les terrassements doivent être limités, à l'assiette des immeubles et aux accès, notamment pour la sécurité et les accès PMR.

Le plus grand soin sera apporté, lors de l'étude de l'implantation d'un établissement, à la prise en compte des volumes et couleurs existants, notamment dans un souci d'harmonisation des façades.

Les façades pourront comporter des bardages et seront peintes de couleurs choisies harmonieusement. Les couleurs vives devront être équilibrées par la discrétion des autres tons utilisés. Il est souhaitable d'utiliser l'aspect bois, tant en structure apparente, qu'en parement.

Les constructions préfabriquées pourront être interdites lorsqu'elles présenteront un caractère trop précaire ou inesthétique, notamment par l'usage de matériaux avec des aspects type palplanches de béton, type parois métalliques, de matériaux de récupération.

Aspect des clôtures :

Les types de clôtures suivants sont admis :

- En façade sur rue :

1. Poteaux métalliques avec grillage n'excédant pas 1,70 m
2. Mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m, surmonté d'un système à claire voie (lisse, grille, grillage) sans excéder 1,70 m au total
3. Les clôtures à planches ajourées (planches verticales distantes les unes des autres, avec au minimum 1/3 de « vide » par rapport à la surface pleine), sans excéder 1,70m de hauteur.

Ne sont pas admis :

- Les clôtures en brande
- Les palissades pleines en bois, les clôtures à planches pleines et jointives,
- Les murs maçonnés pleins d'une hauteur supérieure à 0,60,
- Les parois en bois « tressé » (type cageots).

- En limite séparative :

La hauteur des clôtures sera limitée à 2,00 m à compter du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des clôtures sera limitée à 2,00 m à compter du terrain naturel avant travaux.

Les types de clôtures suivants sont admis :

1. Le grillage ou la grille
2. Les clôtures à planches ajourées ou jointives
3. Le mur bahut, à partie basse maçonnée enduite et surmontée ou non d'un grillage, ou d'une grille ou de lisses en bois
4. Les murs pleins enduits (teinte claire) sur toutes leurs faces

Ne sont pas admis :

- Les plaques de béton
- Les clôtures en brande
- Les clôtures « fantaisies » ferronneries de style « baroque », roues de charrette,
- Les parois en bois « tressé » (type cageots).

Toutes les clôtures pourront être doublées par des haies vives de même hauteur.

Une disposition différente peut être autorisée pour l'extension ou l'entretien des clôtures existantes.

ARTICLE UG 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**12.1 Dispositions générales**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être aménagées sur le terrain d'assiette du projet (par conséquent en dehors des voies ouvertes à la circulation et autres emprises publiques). Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement, ces dernières peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat, en dehors, en toute hypothèse des voies ouvertes à la circulation et autres emprises publiques.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², en intégrant les accès et les dégagements.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Le nombre de places de stationnement, calculé en application des normes ci-après - qui constitue une norme minimale -, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète.

12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

1) Constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement à aménager sur la propriété.

Cette obligation est réduite à 1 place par logement pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

2) Constructions à usage de bureau et de commerces :

Une place pour 20 m² de surface de plancher.

3) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ainsi que des possibilités de mutualisation avec ces derniers.

12.3 Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

Obligations indiquées dans le Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE UG 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**Dans toutes les zones :**

Les espaces libres (parkings, aires de circulations, aires de détente, ...) devront être aménagés. Ces aménagements devront largement faire appel aux plantations (arbres, pelouses, fleurs).

Les dépôts et décharges éventuels seront marqués par des écrans de végétation épaisse et non caduque.

Les plantations existantes seront maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes (liste des essences à privilégier, article 6.19 des dispositions générales).

L'implantation des constructions doit être choisie de façon à limiter au maximum la destruction de la couverture végétale existante.

Au sein des « espaces paysagers protégés » (E.P.P.) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU) :

- La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée, dans les limites des dispositions applicables de droit privé.
- L'élagage et le défrichage doivent se faire en conservant les sujets à hautes tiges situés sur les espaces non occupés et en partie sur les aires de stationnement. L'obtention du permis de construire ou de l'autorisation de travaux peut être subordonnée au maintien de tout ou partie des plantations existantes.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le présent P.L.U. par la trame à petits ronds au plan et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, conformément au paragraphe 7 de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

Au sein des « alignements d'arbres » identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU) :

Les alignements d'arbres figurés au plan de zonage sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

2.7 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation industrielle, artisanale et commerciale proche de LEGE BOURG.

La zone UI comprend le secteur UIa réservé aux lots de petites tailles.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

1.3 Dans les secteurs concernés par un risque fort à très fort de remontée de nappe phréatique ou par un risque de submersion marine, sont interdits les sous-sols habitables ou affectés à un usage annexe de l'habitation (tels que réserve, atelier, local technique, buanderie, cave...) à l'exception de l'usage de stationnement.

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

2.1. Dans les secteurs concernés par un risque fort à très fort de remontée de nappe phréatique ou par un risque de submersion marine, les sous-sols affectés à usage de stationnement sont autorisés à condition qu'ils soient rendus étanches et que les eaux de drainage du sous-sol ou de ruissellement de la rampe d'accès ne soient pas rejetées dans le réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales.

Dans les secteurs concernés par un risque fort à très fort de remontée de nappe phréatique, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 30 cm minimum par rapport à la côte du terrain naturel. Une implantation différente pourra être obtenue, sous réserve de la validation par le service gestionnaire de l'aléa.

2.2. Dans les secteurs situés au contact du massif forestier, les constructions, travaux et installations et aménagements sont admis aux conditions cumulatives suivantes :

- de disposer d'une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1m de large, hors fossés, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés ;
- de garantir un accès normalisé à la forêt tous les 500 m.

2.3 Les constructions et installations à destination d'habitation sont admises à condition qu'elles soient directement liées au gardiennage des installations de la zone concernée, dans la limite d'un logement de 50 m² de surface de plancher maximum par établissement et à condition qu'il soit obligatoirement inclus dans le bâtiment d'activité.

2.4 Les affouillements et exhaussements de sols sont admis aux conditions cumulatives suivantes :

- surface inférieure à 100m²,
- profondeur ou hauteur de moins de 2 mètres (et ce, à n'importe quel point de l'exhaussement ou de l'affouillement).

2.5 Dans les secteurs paysagers « espaces paysagers protégés » (E.P.P.) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU), les occupations et utilisation du sol ci-après sont soumises aux conditions suivantes :

- les aménagements nécessaires à l'accès aux parcelles et les terrassements éventuels induits sont autorisés lorsqu'il n'existe pas d'autre accès possible en dehors du secteur paysager,
- les travaux d'infrastructure et de desserte des réseaux,
- les aires de stationnement sous condition de l'accompagner d'une couverture boisée (avec 1 arbre de haute tige pour 100 m²), sous réserve de ne pas modifier la pente des terrains,
- la reconstruction à l'identique après démolition d'un bâti existant avant l'approbation du PLU.

ARTICLE UI 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions d'accès :

Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile : voie d'accès d'au moins 4 mètres de large et 3,50m minimum de hauteur pour les passages sous porche ; la largeur d'accès de 4,00 m ne s'applique pas aux porches ou portails d'accès aux parcelles de maisons individuelles.

3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie (schémas techniques en Annexe) et de collecte des déchets ménagers.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes : largeur minimale de chaussée 6 mètres, largeur minimale d'emprise 10 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale (schémas techniques en Annexe).

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.

Les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :

- 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, ...),
- 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
- 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
- 3 mètres pour les espaces partagés piétons-cycles.

Dans tous les cas, ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE UI 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon). (cf. règlement du service public d'assainissement collectif, et Règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA).

L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

(Cf Notice zonage d'assainissement des eaux usées en annexe)

4.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées sur le site. En cas de difficultés techniques, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

(Cf Notice zonage d'assainissement des eaux pluviales en annexe)

4.4 Desserte par les autres réseaux

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, ...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain.

ARTICLE UI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

6.1 Implantation par rapport aux voies

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

6.2 Implantation par rapport aux voies lorsqu'une ligne de recul est portée au plan de zonage

Les constructions nouvelles doivent être implantées à partir de la ligne de recul portée au document graphique.

6.3 Dispositions particulières

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives et aux fossés

En zone UI, les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives et aux fossés, avec une distance de recul au moins égale à 5 mètres.

Dans le cas d'installation technique de hauteur supérieure à 12 m, la distance de recul sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (H/2).

En zone UIa, les constructions peuvent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives, ou en recul par rapport aux limites séparatives, avec une distance de recul au moins égale à 3 mètres.

7.2 Dispositions particulières

Une implantation différente peut être envisagée pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, dans le cas où le projet est justifié par sa nature du projet, son implantation ou par la configuration du terrain, et à condition qu'il s'inscrive en totalité dans le prolongement du bâtiment existant et qu'il n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à la hauteur de la plus grande des 2 constructions et être au moins égale à 4 m.

Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone UI, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale du terrain.

En zone UIa, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

Une emprise au sol différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à destinations d'habitation, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 6,30 mètres au point haut de l'acrotère,
- 8 mètres au faitage.

La hauteur maximale des autres constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 10 mètres au point haut de l'acrotère et au faitage.

10.2 Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les volumes devront être étudiés de manière à présenter des formes harmonieuses et de qualité.

Les constructions devront respecter le boisement et la topographie du terrain dont le profil naturel doit être conservée; les terrassements doivent être limités, à l'assiette des immeubles et aux accès, notamment pour la sécurité et les handicapés.

Le plus grand soin sera apporté, lors de l'étude de l'implantation d'un établissement, à la prise en compte des volumes et couleurs existants, notamment dans un souci d'harmonisation des façades.

Les façades pourront comporter des bardages et seront peintes de couleurs choisies dans l'harmonie des verts, bruns et sable. Les couleurs vives devront être équilibrées par la discrétion des autres tons utilisés. Il est souhaitable d'utiliser le bois, tant en structure apparente, qu'en parement.

Les constructions préfabriquées pourront être interdites lorsqu'elles présenteront un caractère trop précaire ou inesthétique, notamment par l'usage de matériaux avec des aspects type palplanches de béton, type parois métalliques, de matériaux de récupération.

Aspect des clôtures :

Les types de clôtures suivants sont admis :

- En façade sur rue :

1. Poteaux métalliques avec grillage n'excédant pas 1,70 m
2. Mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m, surmonté d'un système à claire voie (lisse, grille, grillage) sans excéder 1,70 m au total.

Ne sont pas admis :

- Les clôtures en brande
- Les palissades pleines en bois, les clôtures fantaisies, les clôtures à planches pleines et jointives,
- Les murs maçonnés pleins d'une hauteur supérieure à 0,60,
- Les parois en bois « tressé » (type cageots).

- En limite séparative :

La hauteur des clôtures sera limitée à 2,00 m à compter du terrain naturel avant travaux.

Les types de clôtures suivants sont admis :

1. Le grillage ou la grille
2. Les clôtures à planches ajourées ou jointes
3. Le mur bahut, à partie basse maçonnée enduite et surmontée ou non d'un grillage, ou d'une grille ou de lisses en bois
4. Les murs pleins enduits (teinte claire) sur toutes leurs faces

Ne sont pas admis :

- Les plaques de béton
- Les clôtures en brande
- Les clôtures « fantaisies » ferronneries de style « baroque », roues de charrette,
- Les parois en bois « tressé » (type cageots).

Toutes les clôtures pourront être doublées par des haies vives de même hauteur.

Une disposition différente peut être autorisée pour l'extension ou l'entretien des clôtures existantes.

ARTICLE UI 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Dispositions générales

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être aménagées sur le terrain d'assiette du projet (par conséquent en dehors des voies ouvertes à la circulation et autres emprises publiques). Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement, ces dernières peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat, en dehors, en toute hypothèse des voies ouvertes à la circulation et autres emprises publiques.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², en intégrant les accès et les dégagements.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Le nombre de places de stationnement, calculé en application des normes ci-après - qui constitue une norme minimale -, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète.

12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

1) Constructions à usage d'habitation :

2 Places de stationnement par logement à aménager sur la propriété.

Cette obligation est réduite à 1 place par logement pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

2) Constructions à usage de bureau et de commerces :

Une place pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre brute.

3) Constructions à usage d'activité artisanale et industrielle :

Une place pour 2 emplois.

Des emplacements supplémentaires devront être prévus pour les visiteurs et pour le stationnement et les manœuvres des camions et divers véhicules utilitaires.

4) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ainsi que des possibilités de mutualisation avec ces derniers.

12.3 Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

Obligations indiquées dans le Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE UI 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres (parkings, aires de circulations, aires de détente, ...) devront être aménagés. Ces aménagements devront largement faire appel aux plantations (arbres, pelouses, fleurs).

Les dépôts et décharges éventuels seront marqués par des écrans de végétation épaisse et non caduque

Les plantations existantes seront maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes (liste des essences à privilégier, article 6.19 des dispositions générales).

L'implantation des constructions doit être choisie de façon à limiter au maximum la destruction de la couverture végétale existante.

2.7 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UK

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de terrains situés essentiellement en bordure de quartiers d'habitat, disposant de tous les équipements d'infrastructure, et destinés exclusivement à des équipements de tourisme de plein air et centres touristiques : terrains de camping et de caravanage, villages de vacances, hôtels, résidences de tourisme, centres de remise en forme en fonction des secteurs spécifiques ci-après.

La zone UK comprend:

- le secteur UKa, destiné à recevoir les installations d'accueil touristique telles que villages de vacances, hôtels et hébergement hôtelier et centres de remise en forme, ainsi que les équipements intégrés y afférant,
- le secteur UKn, secteur de camping dans lequel les installations de grand confort et les H.L.L. sont interdits.

Au sein de la zone UK, certains secteurs sont soumis au Plan de Prévention des Risques d'avancée dunaire et de recul du trait de côte, dont les prescriptions s'imposent au règlement de la zone.

Au sein de la zone UK, certains secteurs sont soumis au Plan de Prévention des Risques Inondation par Submersion Marine (PPRISM), dont les prescriptions s'imposent au règlement de la zone.

ARTICLE UK 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 En zone UK, UKa sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'artisanat,
- les constructions à destination d'industrie,
- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle.

1.2 En zone UK et UKa, sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

1.3 En zone UKn, sont interdits toutes les constructions nouvelles, ainsi que les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

1.4 Dans les secteurs concernés par un risque fort à très fort de remontée de nappe phréatique ou par un risque de submersion marine, sont interdits les sous-sols habitables ou affectés à un usage annexe de l'habitation (tels que réserve, atelier, local technique, buanderie, cave...) à l'exception de l'usage de stationnement.

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

2.1. Dans les secteurs concernés par un risque fort à très fort de remontée de nappe phréatique ou par un risque de submersion marine, les sous-sols affectés à usage de stationnement sont autorisés à condition qu'ils soient rendus étanches et que les eaux de drainage du sous-sol ou de ruissellement de la rampe d'accès ne soient pas rejetées dans le réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales.

Dans les secteurs concernés par un risque fort à très fort de remontée de nappe phréatique, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 30 cm minimum par rapport à la côte du terrain naturel. Une implantation différente pourra être obtenue, sous réserve de la validation par le service gestionnaire de l'aléa.

2.2. Dans les secteurs situés au contact du massif forestier, les constructions, travaux et installations et aménagements sont admis aux conditions cumulatives suivantes :

- de disposer d'une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1m de large, hors fossés, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés ;
- de garantir un accès normalisé à la forêt tous les 500 m.

2.3 Les constructions et installations à destination d'habitation sont admises à condition qu'elles soient directement liées au gardiennage des installations de la zone concernée.

2.4 Les constructions et installations à destination de bureaux et de commerces, ou bien à destination d'entrepôt sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles soient directement liées aux installations de la zone concernée.

2.5 Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'aménagement du site d'hébergement existant sont autorisées à condition qu'elles ne puissent pas être assimilées à une extension de l'urbanisation en espace proche du rivage et qu'elles ne s'implantent pas dans une bande littorale de cent mètres au titre de la loi Littoral.

2.6 En zone UK et UKa, l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs est autorisé seulement dans le cadre de l'évolution de l'activité existante pour des besoins de modernisation, sans possibilité de transformer un camping en parc résidentiel de loisirs. Les habitations légères de loisir sont autorisées si leur surface de plancher n'excède pas 35m².

2.7 En zone UKn, les aménagements ne sont autorisés que dans les périmètres des campings déjà autorisés existants et ils doivent être réalisés en aménagements légers. L'extension limitée d'une construction déjà existante n'est autorisée que dans une limite de 20% de l'emprise au sol de cette construction.

2.8 Les affouillements et exhaussements de sols sont admis aux conditions cumulatives suivantes :

- surface inférieure à 100m²,
- profondeur ou hauteur de moins de 2 mètres (et ce, à n'importe quel point de l'exhaussement ou de l'affouillement).

2.9 Dans les secteurs paysagers « espaces paysagers protégés » (E.P.P.) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU), les occupations et utilisation du sol ci-après sont soumises aux conditions suivantes :

- les aménagements nécessaires à l'accès aux parcelles et les terrassements éventuels induits sont autorisés lorsqu'il n'existe pas d'autre accès possible en dehors du secteur paysager,
- les travaux d'infrastructure et de desserte des réseaux,
- les aires de stationnement sous condition de l'accompagner d'une couverture boisée (avec 1 arbre de haute tige pour 100 m²), sous réserve de ne pas modifier la pente des terrains,
- la reconstruction à l'identique après démolition d'un bâti existant avant l'approbation du PLU.

ARTICLE UK 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions d'accès :

Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile : voie d'accès d'au moins 4 mètres de large et 3,50 m minimum de hauteur pour les passages sous porche ; la largeur d'accès de 4,00 m ne s'applique pas aux porches ou portails d'accès aux parcelles de maisons individuelles.

3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie (schémas techniques en Annexe) et de collecte des déchets ménagers.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes : largeur minimale de chaussée 4 mètres, largeur minimale d'emprise 6 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale (schémas techniques en Annexe).

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.

Les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :

- 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, ...),
- 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
- 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
- 3 mètres pour les espaces partagés piétons-cycles.

Dans tous les cas, ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE UK 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (voir annexes sanitaires et règlement du SPANC).

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon). (cf. règlement du service public d'assainissement collectif, et Règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA).

L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

(Cf Notice zonage d'assainissement des eaux usées en annexe)

4.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées sur le site. En cas de difficultés techniques, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

(Cf Notice zonage d'assainissement des eaux pluviales en annexe)

4.4 Desserte par les autres réseaux

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, ...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain.

ARTICLE UK 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014)

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

6.1 Implantation par rapport au Domaine Public Maritime (DPM)

Les constructions nouvelles (y compris les piscines) doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport au Domaine Public Maritime.

6.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.3 Implantation par rapport aux voies lorsqu'une ligne de recul est portée au plan de zonage

Les constructions nouvelles doivent être implantées à partir de la ligne de recul portée au document graphique.

6.4 Dispositions particulières

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport aux limites séparatives, avec une distance de recul au moins égale à 6 mètres.

Dans le cas d'installation technique de hauteur supérieure à 12 m, la distance de recul sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (H/2).

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2 Dispositions particulières

Une implantation différente peut être envisagée pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, dans le cas où le projet est justifié par sa nature du projet, son implantation ou par la configuration du terrain, et à condition qu'il s'inscrive en totalité dans le prolongement du bâtiment existant et qu'il n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UK 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet

ARTICLE UK 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les conditions de constructions et d'emprise au sol sont précisées à l'article UK2.

ARTICLE UK 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur des constructions

Dans toutes les zones

La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (notamment de loisirs et de santé), mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 6,30 mètres à l'égout ou au point haut de l'acrotère,
- 8 mètres au faitage.

En zone UK et UKn

La hauteur maximale des autres constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 4,50 mètres au point haut de l'acrotère et au faitage.

En zone UKa

La hauteur maximale des autres constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 5 mètres au point haut de l'acrotère et au faitage.

10.2 Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être envisagée pour d'autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs concernés par un risque de submersion marine, la hauteur maximale pourra être relevée dans une proportion équivalente à la prescription de surélévation. Dans tous les cas, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 6,30 m au point haut de l'acrotère et 8 m au faitage comptés à partir du terrain naturel avant travaux.

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

11.1 Principe général

Les constructions doivent s'intégrer dans le site, respecter le boisement et la topographie du terrain. L'implantation et les formes de construction devront être adaptées aux pentes, en particulier pour ce qui concerne les modèles généralement prévus pour des terrains plats. Le profil naturel du terrain doit être conservé.

Les pignons seront traités dans les mêmes matériaux que les façades.

Certaines constructions préfabriquées seront interdites lorsqu'elles présenteront un caractère trop précaire ou inesthétique, notamment par l'usage de matériaux tels que les palplanches de béton, de parois métalliques, de matériaux de récupération.

11.2 Les toitures

a. Les toitures traditionnelles

- Les toitures auront au minimum deux pentes, dont l'inclinaison sera comprise entre 25 et 100 % (soit entre 14° et 45°). Les toitures trois pentes, type bergerie, ainsi que les quatre pentes, que l'on trouve dans le pays, seront autorisées. Toutefois la constitution de fronton de type Arcachonnais style " aissellier " pourra autoriser des pentes supérieures, mais seulement pour cet objet.

- Les toitures doivent être pourvues d'avant-toit de 50 cm minimum sauf sur les limites contiguës, et ils pourront être inférieurs pour les abris de 20 m² ou moins.

Sont autorisées :

1) Pour les habitations :

- La tuile canal ou romane d'aspect terre cuite de teinte naturelle
- La tuile à emboîtement, dite « tuile de Marseille » pour l'entretien et l'extension des constructions couverts par ces matériaux, ou lorsque la construction nouvelle s'inscrit dans un ensemble compris entre des constructions couvertes avec ce matériau.
- La tuile méridionale lorsqu'il s'agit d'extension de construction en comportant ou que ce type de couverture existe au voisinage.

2) Pour les programmes d'expression spécifique, tels que les bâtiments à usage d'équipement et constructions à grandes portées (salles de sport, halles) :

- Outre les matériaux mentionnés ci-dessus en 1°), le bac acier peut être autorisé à condition qu'il soit teinté satiné gris sombre, vert ou brun.

Sont interdites :

- L'usage de tuiles de teinte autre que la couleur terre cuite naturelle.
- Les couvertures à base de matériaux type bitumineux apparents.
- Toutefois pour les abris de 20 m² ou moins et en cas de nécessité technique, les étanchéités type « shingle » peuvent être autorisées à condition qu'elles soient teintées vert, brun ou couleur terre cuite teinte naturelle.

d-3 – Les toitures terrasses :

Les couvertures terrasses pourront être autorisées,

a. Dans des espaces isolés ou indépendant de perspectives ou de vues d'ensembles constitués de bâtiments couverts par des toitures en pentes,

Ou,

b. En petite quantité, dès lors que la partie couverte en terrasses est destinée à affirmer une composition architecturale entre volumes couverts de toitures en pente,

Ou

c. Dans le cas d'une composition architecturale spécifique,

Ou,

d. Pour des bâtiments de grande dimension (d'emprise supérieure à environ 500m²), dont la typologie et les fonctions sont sans rapport avec celles du bâti environnant.

e – Aspect des clôtures :

e-1 - En façade sur rue

Les types de clôtures suivants sont admis :

1. Le grillage ou la grille sans excéder 1,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux,

2. Les clôtures à planches ajourées (planches verticales distantes les unes des autres, avec au minimum 1/3 de « vide » par rapport à la surface pleine), sans excéder 1,60m de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux. De part et d'autre de la RD106, les clôtures à planches ajourées d'une hauteur maximale d'1,80 mètre s de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux seront autorisées.
3. Le mur bahut, à partie basse maçonnée enduite et surmontée ou non d'un grillage, ou d'une grille ou de lisses en bois ajourées. Le mur bahut ne doit pas excéder 0,60 m et la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,60 m par rapport au terrain naturel avant travaux.
4. Pour les coupe-vent des terrasses commerciales extérieures, le coupe-vent pourra être constitué d'une paroi en verre ou en toile tendue dans la limite de 1,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.

Toutes les clôtures pourront être doublées par des haies vives de même hauteur.

Ne sont pas admis :

- Les clôtures en brande,
- Les palissades pleines en bois, les clôtures à planches pleines et jointives,
- Les murs maçonnés pleins d'une hauteur supérieure à 0,60,
- Les clôtures « fantaisies » ferronneries de style « baroque », roues de charrette,
- les parois en bois « tressé » (type cageots).

e-2 - En limite séparative

La hauteur des clôtures sera limitée à 2m à partir du terrain naturel avant travaux.

Les types de clôtures suivants sont admis :

1. Le grillage ou la grille,
2. Les clôtures à planches ajourées ou jointes,
3. Le mur bahut, à partie basse maçonnée enduite et surmontée ou non d'un grillage, ou d'une grille ou de lisses en bois.

Ne sont pas admis :

- Les clôtures et murs pleins,
- Les plaques de béton,
- Les clôtures en brande,
- Les clôtures « fantaisies » ferronneries de style « baroque », roues de charrette,
- Les parois en bois « tressé » (type cageots).

Toutes les clôtures pourront être doublées par des haies vives de même hauteur.

Une disposition différente peut être autorisée pour l'extension ou l'entretien des clôtures existantes.

11.3 Dans les « espaces paysagers protégés » (E.P.P.) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU):

Sont interdits :

- La suppression des espaces verts sur l'emprise non bâtie, en fonction des occupations et utilisations autorisées sous condition à l'article 2.
- La coupe ou abattage d'arbres en dehors des parties de construction et d'aménagement autorisées, sauf pour des raisons sanitaires, et sous réserve de replantation.

La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, pour des raisons phytosanitaires, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

ARTICLE UK 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Dispositions générales

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être aménagées sur le terrain d'assiette du projet (par conséquent en dehors des voies ouvertes à la circulation et autres emprises publiques). Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement, ces dernières peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat, en dehors, en toute hypothèse des voies ouvertes à la circulation et autres emprises publiques.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement d'un véhicule léger est de 25m², en intégrant les accès et les dégagements.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction

Le nombre de places de stationnement, calculé en application des normes ci-après - qui constitue une norme minimale -, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète.

12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

1) Constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement à aménager sur la propriété.

Cette obligation est réduite à 1 place par logement pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

2) Pour les terrains de camping et de caravaning :

Une aire de stationnement par emplacement de tente ou de caravane, ou par unité d'hébergement.

Il doit être également aménagé des aires spéciales de stationnement pour les caravanes en dehors de leur période d'utilisation. Le nombre de ces aires spéciales de stationnement doit être au moins égal à 10 % du nombre maximum d'emplacements autorisés sur le terrain de caravaning ou de camping-caravaning. Ces aires spéciales de stationnement peuvent constituer des emplacements nouveaux lorsqu'elles ne reçoivent pas des caravanes non utilisées.

3) En zone UKa :

Une place de stationnement par unité d'hébergement

Pour les bâtiments collectifs à usages de loisir ou de santé, le nombre de places est fixé à 1 emplacement pour 4 personnes.

4) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ainsi que des possibilités de mutualisation avec ces derniers.

12.3 Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

Obligations indiquées dans le Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE UK 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il doit être aménagé en espace libre (repos, jeux d'enfants ou d'adultes, sport, rassemblement, ...) au moins 25 % de la superficie de l'unité foncière dont 10 % de la superficie de l'unité foncière d'un seul tenant.

Toute opération doit comporter au moins un arbre de haute tige par 50 m² de terrain (résineux ou feuillus) réparti sur l'ensemble de l'opération. Les délimitations d'emplacements doivent être plantées d'arbustes buissonnants (réfractaires aux incendies), une partie zone tampon doit être laissée autour des sanitaires et des parkings.

Un aménagement particulier doit être réalisé autour des aires spéciales de stationnement des caravanes qui ne sont pas utilisées afin d'en masquer la vue. Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existants sur le terrain ou à proximité.

Les plantations existantes seront maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes (liste des essences à privilégier, article 6.19 des dispositions générales). L'obtention du permis de construire ou d'une autorisation de travaux peut être subordonnée au maintien de tout ou partie des plantations existantes.

Au sein des « espaces paysagers protégés » (E.P.P.) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU) :

- La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée, dans les limites des dispositions applicables de droit privé.
- L'élagage et le défrichage doivent se faire en conservant les sujets à hautes tiges situés sur les espaces non occupés et en partie sur les aires de stationnement. L'obtention du permis de construire ou de l'autorisation de travaux peut être subordonnée au maintien de tout ou partie des plantations existantes.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le présent P.L.U. par la trame à petits ronds au plan et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, conformément au paragraphe 7 de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

3.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU comprend les espaces ouverts à l'urbanisation sous conditions, et destinés principalement à l'accueil d'habitat ou de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Actuellement elle comporte le secteur désigné 1AUp3 qui permet d'accueillir le nouveau centre de secours et de défense incendie. Il est situé en entrée nord-ouest du Cap Ferret.

L'urbanisation projetée doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmmations du PLU.

Nota : La zone 1AU ne pourra ultérieurement comprendre d'autres secteurs, qu'à la suite de modification ou de révision futures du PLU, si les conditions sont réunies pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones 2AU.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 En zone 1AUp3, sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination d'activité commerciale,
- les constructions à destination d'activité artisanale,
- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle.

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

1.3 Dans les secteurs concernés par un risque fort à très fort de remontée de nappe phréatique ou par un risque de submersion marine, sont interdits les sous-sols habitables ou affectés à un usage annexe de l'habitation (tels que réserve, atelier, local technique, buanderie, cave...) à l'exception de l'usage de stationnement.

ARTICLE 1AU 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans les secteurs concernés par un risque fort à très fort de remontée de nappe phréatique ou par un risque de submersion marine, les sous-sols affectés à usage de stationnement sont autorisés à condition qu'ils soient rendus étanches et que les eaux de drainage du sous-sol ou de ruissellement de la rampe d'accès ne soient pas rejetées dans le réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales.

Dans les secteurs concernés par un risque fort à très fort de remontée de nappe phréatique, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 30 cm minimum par rapport à la côte du terrain naturel. Une implantation différente pourra être obtenue, sous réserve de la validation par le service gestionnaire de l'aléa.

- 2.2. Dans les secteurs situés au contact du massif forestier**, les constructions, travaux et installations et aménagements sont admis aux conditions cumulatives suivantes :
- de disposer d'une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1m de large, hors fossés, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés ;
 - de garantir un accès normalisé à la forêt tous les 500 m.
- 2.3 Les opérations d'aménagement et de construction sont admises à condition :**
- d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU,
 - que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter,
 - de porter sur une unité foncière d'une superficie minimale de 0,5 ha, ou sur le regroupement complet d'unités foncières restantes non construites et contiguës,
 - de ne pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone considérée.
- 2.4 Les constructions sont admises** aux conditions cumulatives suivantes :
- s'inscrire dans une opération d'ensemble (lotissement, ZAC ou ensemble de constructions),
 - que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
 - qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs ...) ou du trafic qu'elles génèrent, notamment de poids lourds.
- 2.5 Les constructions annexes** sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas plus de 40m² d'emprise au sol au total sur l'unité foncière.
- 2.6 Les affouillements et exhaussements de sols** sont admis aux conditions cumulatives suivantes :
- surface inférieure à 100m²,
 - profondeur ou hauteur de moins de 2 mètres (et ce, à n'importe quel point de l'exhaussement ou de l'affouillement).
- 2.7 Dans les secteurs paysagers « espaces paysagers protégés » (E.P.P.) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2°** (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU), les occupations et utilisation du sol ci-après sont soumises aux conditions suivantes :
- les aménagements nécessaires à l'accès aux parcelles et les terrassements éventuels induits sont autorisés lorsqu'il n'existe pas d'autre accès possible en dehors du secteur paysager,
 - les travaux d'infrastructure et de desserte des réseaux,
 - les aires de stationnement sous condition de l'accompagner d'une couverture boisée (avec 1 arbre de haute tige pour 100 m²), sous réserve de ne pas modifier la pente des terrains,
 - la reconstruction à l'identique après démolition d'un bâti existant avant l'approbation du PLU.

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions d'accès :

Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile : voie d'accès d'au moins 4 mètres de large et 3,50 m minimum de hauteur pour les passages sous porche ; la largeur d'accès de 4,00 m ne s'applique pas aux porches ou portails d'accès aux parcelles de maisons individuelles.

3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie (schémas techniques en Annexe) et de collecte des déchets ménagers.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique : largeur minimale de chaussée 6 mètres, largeur minimale d'emprise 12 mètres ;
- s'il s'agit de voies privées communes qui ne seront jamais incluses dans la voirie publique : largeur minimale de chaussée 4 mètres, largeur minimale d'emprise 6 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale (schémas techniques en Annexe). L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.

Les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :

- 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, ...),
- 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
- 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
- 3 mètres pour les espaces partagés piétons-cycles.

Dans tous les cas, ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon). (cf. règlement du service public d'assainissement collectif, et Règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA).

L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

(Cf Notice zonage d'assainissement des eaux usées en annexe)

4.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées sur le site. En cas de difficultés techniques, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

Les fossés existants ou créés dans le cadre de l'aménagement de la zone devront être dotés d'une banquette de 3 mètres minimum de largeur.

(Cf Notice zonage d'assainissement des eaux pluviales en annexe)

4.4 Desserte par les autres réseaux

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, ...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Les annexes doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.2 Implantation par rapport aux voies lorsqu'une ligne de recul est portée au plan de zonage

Les constructions nouvelles doivent être implantées à partir de la ligne de recul portée au document graphique.

6.3 Dispositions particulières

Une implantation différente pourra être admise pour l'extension ou la transformation de constructions existantes dont l'implantation ne correspond pas aux règles ci-dessus, dans le cas où le projet est justifié par sa nature du projet, son implantation ou par la configuration du terrain, et à condition qu'il s'inscrive en totalité dans le prolongement du bâtiment existant et qu'il n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives latérales, la distance de recul doit être au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, cette distance de recul est réduite à 2,5 mètres pour les terrains dans lesquels il n'est pas possible d'inscrire un cercle de 15 m de diamètre.

7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, avec une distance de recul au moins égale à 4 mètres.

7.3 Implantation des annexes et des piscines

Les annexes doivent être implantées en contiguïté avec les limites séparatives ou à une distance minimale d'1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

7.4 Dispositions particulières

Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé à ciel ouvert ou par une craste, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 1,50 mètres par rapport au bord du fossé ou de la craste de façon à maintenir le libre écoulement des eaux et à en permettre l'entretien.

Une implantation différente peut être envisagée pour l'extension ou la transformation de constructions existantes dont l'implantation ne correspond pas aux règles ci-dessus, dans le cas où le projet est justifié par sa nature du projet, son implantation ou par la configuration du terrain, et à condition qu'il s'inscrive en totalité dans le prolongement du bâtiment existant et qu'il n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant et dans la limite des dispositions de droit privé du Code Civil..

Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à la hauteur de la plus grande des 2 constructions et être au moins égale à 4 m.

Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines.

La distance entre deux constructions à destination d'habitation non contiguës ne pourra être inférieure à 10 mètres.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Dispositions générales :

En zone 1AU3 :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale du terrain (annexes comprises).

9.2 Dispositions particulières

Une emprise au sol différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur des constructions en zone 1AU3 :

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 4 mètres au point haut de l'acrotère,
- 6 mètres au faitage,
- Un rez-de-chaussée

La hauteur maximale des autres constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 8 mètres au point haut de l'acrotère, et au faitage.

La hauteur maximale des annexes, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 3,50 mètres au point haut de l'acrotère et au faitage.

10.3 Dispositions particulières

Dans le cas de constructions nouvelles, de surélévations de constructions existantes ou de reconstructions totales en façade de voie publique, des hauteurs supérieures ou inférieures à celle définie ci-dessus pourront être acceptées ou imposées, afin d'harmoniser le bâtiment avec les immeubles mitoyens de l'îlot ou de la rue. Une hauteur supérieure pourra être admise pour l'extension de bâtiments existants avant l'approbation du PLU dont la hauteur excède la hauteur maximum prévue aux articles 10.1 à 10.2, ceci, dans la limite de la hauteur existante de ces constructions et à condition que le volume et l'aspect de la construction finale soient compatibles avec le caractère des lieux et des constructions avoisinantes.

Dans les secteurs concernés par un risque de submersion marine, la hauteur maximale pourra être relevée dans une proportion équivalente à la prescription de surélévation. Dans tous les cas, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 6,30m à l'acrotère et 8m à au faitage.

Une adaptation des dispositions ci-dessus pourra aussi être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principe général

Les constructions doivent s'intégrer dans le site, respecter le boisement et la topographie du terrain. L'implantation et les formes de construction devront être adaptées aux pentes, en particulier pour ce qui concerne les modèles généralement prévus pour des terrains plats. Le profil naturel du terrain doit être conservé.

11.2 Aspect des constructions :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat, sauf spécificité de programme architectural.

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, ...) notamment pour l'insertion au contexte des divers types architecturaux de qualité.

Les pignons seront traités dans les mêmes matériaux que les façades.

Certaines constructions préfabriquées seront interdites lorsqu'elles présenteront un caractère trop précaire ou inesthétique, notamment par l'usage de matériaux peu adéquats avec la qualité des lieux, tels que l'usage de matériaux d'aspect palplanches de béton, de parois métalliques, de matériaux de récupération.

11.3 Aspect des matériaux :

d – Aspect des matériaux :

d-1 – Les façades :

- Enduits type tyroliens ou rustiques, fins ou grésés, de teinte claire : blanc, blanc cassé, ocre clair, tons sable.
- Type brique apparente,
- Type bois, bois teinté, naturel ou peint (teintes claires) en charpente apparente, lambris ou voliges à couvre-joints.

d-2 – Les toitures à pentes :

- Les toitures auront au minimum deux pentes, dont l'inclinaison sera comprise entre 25 et 100 % (soit entre 14° et 45°). Les toitures trois pentes, type bergerie, ainsi que les quatre pentes, que l'on trouve dans le pays, seront autorisées. Toutefois des pentes supérieures pourront être autorisées pour la constitution de fronton de type Arcachonnais, style " aissellier ", mais seulement pour cet objet.
- Pour les annexes indépendantes contiguës aux limites séparatives, les toits à une seule pente pourront cependant être autorisés.
- Les toitures doivent être pourvues d'avant-toit de 50 cm minimum sauf sur les limites contiguës, et ils pourront être inférieurs pour les abris de 20 m² ou moins.

Sont autorisées :

1) Pour les habitations :

- La tuile canal ou romane d'aspect terre cuite de teinte naturelle.
- La tuile à emboîtement, dite « tuile de Marseille » pour l'entretien et l'extension des constructions couvertes par ces matériaux, ou lorsque la construction nouvelle s'inscrit dans un ensemble compris entre des constructions couvertes avec ce matériau.
- La tuile méridionale lorsqu'il s'agit d'extension de construction en comportant ou que ce type de couverture existe au voisinage.

2) Pour les programmes d'expression spécifique, tels que les bâtiments à usage d'équipement et constructions à grandes portées (salles de sport, halles) :

- Outre les matériaux mentionnés ci-dessus en 1°), le bac acier peut être autorisé à condition qu'il soit teinté satiné gris sombre, vert ou brun.

Sont interdites :

- L'usage de tuiles de teinte autre que la couleur terre cuite naturelle.
- Les couvertures à base de matériaux type bitumineux apparents.
- Toutefois pour les abris de 20 m² ou moins et en cas de nécessité technique, les étanchéités type « shingle » peuvent être autorisées à condition qu'elles soient teintées vert, brun ou couleur terre cuite teinte naturelle.

d-3 – Les toitures terrasses :

Les couvertures terrasses pourront être autorisées,

- a. Dans des espaces isolés ou indépendant de perspectives ou de vues d'ensembles constitués de bâtiments couverts par des toitures en pentes,

Ou,

- b. En petite quantité, dès lors que la partie couverte en terrasses est destinée à affirmer une composition architecturale entre volumes couverts de toitures en pente,

Ou

- c. Dans le cas d'une composition architecturale spécifique.

Ou,

- d. Pour des bâtiments de grande dimension (d'emprise supérieure à environ 500m²), dont la typologie et les fonctions sont sans rapport avec celles du bâti environnant.

11.3 Aspect des clôtures :**e-1 - En façade sur rue**

Les types de clôtures suivants sont admis :

1. Le grillage ou la grille sans excéder 1,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux,
2. Les clôtures à planches ajourées (planches verticales distantes les unes des autres, avec au minimum 1/3 de « vide » par rapport à la surface pleine), sans excéder 1,60m de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux. De part et d'autre de la RD106, les clôtures à planches ajourées d'une hauteur maximale d'1,80 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux seront autorisées.
3. Le mur bahut, à partie basse maçonnée enduite et surmontée ou non d'un grillage, ou d'une grille ou de lisses en bois ajourées. Le mur bahut ne doit pas excéder 0,60 m et la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,60 m par rapport au terrain naturel avant travaux.
4. Pour les coupe-vent des terrasses commerciales extérieures, le coupe-vent pourra être constitué d'une paroi en verre ou en toile tendue dans la limite de 1,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.

Toutes les clôtures pourront être doublées par des haies vives de même hauteur.

Ne sont pas admis :

- Les clôtures en brande,
- Les palissades pleines en bois, les clôtures à planches pleines et jointives,
- Les murs maçonnés pleins d'une hauteur supérieure à 0,60,
- Les clôtures « fantaisies » ferronneries de style « baroque », roues de charrette,
- Les parois en bois « tressé » (type cageots).

e-2 - Sur limite séparative, y compris passages piétons et espaces verts

La hauteur des clôtures sera limitée à 1,80 m à compter du terrain naturel avant travaux.

Les types de clôtures suivants sont admis :

1. Le grillage ou la grille
2. Les clôtures à planches ajourées ou jointes

3. Le mur bahut, à partie basse maçonnée enduite et surmontée ou non d'un grillage, ou d'une grille ou de lisses en bois

4. les murs pleins enduits (teinte claire) sur toutes leurs faces

Ne sont pas admis :

- Les plaques de béton,
- Les clôtures en brande,
- Les clôtures « fantaisies » ferronneries de style « baroque », roues de charrette,
- Les parois en bois « tressé » (type cageots).

Toutes les clôtures pourront être doublées par des haies vives de même hauteur.

Une disposition différente peut être autorisée pour l'extension ou l'entretien des clôtures existantes.

11.4 Les abords des constructions :

Les abords des constructions doivent être maintenus en espace naturel dans la mesure où les usages le permettent ; les surfaces « minéralisées » doivent être aussi réduites que possible.

11.5 – Les ouvrages techniques apparents :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées, de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sur les parties vues de l'espace public, est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble

11.3 Dans les « espaces paysagers protégés » (E.P.P.) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU):

Sont interdits :

- La suppression des espaces verts sur l'emprise non bâtie, en fonction des occupations et utilisations autorisées sous condition à l'article 2
- La coupe ou abattage d'arbres en dehors des parties de construction et d'aménagement autorisées, sauf pour des raisons sanitaires, et sous réserve de replantation.

La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; en cas contraire, pour des raisons phytosanitaires, des replantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à haute tige supprimés.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Dispositions générales

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être aménagées sur le terrain d'assiette du projet (par conséquent en dehors des voies ouvertes à la circulation et autres emprises publiques). Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement, ces dernières peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat, en dehors, en toute hypothèse des voies ouvertes à la circulation et autres emprises publiques.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², en intégrant les accès et les dégagements.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction

Le nombre de places de stationnement, calculé en application des normes ci-après - qui constitue une norme minimale -, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète.

12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

1) Constructions à usage d'habitation :

2 places / logement.

1 place / logement pour les logements locatifs sociaux

Pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher doit être réalisé :

- 1 place visiteur par tranche de 500 m² de surface de plancher,
- 1 emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaires aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement.

3) Constructions à usage de bureau : 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher. Le nombre de places devra être adapté à la nature de l'activité et aux normes de sécurité et d'accessibilité, tout en prenant en compte les possibilités de mutualisation du stationnement aux abords du projet.

4) Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ainsi que des possibilités de mutualisation avec ces derniers.

12.3 Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

Obligations indiquées dans le Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dans toutes les zones :

Les plantations existantes seront, dans la mesure du possible, maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes (liste des essences à privilégier, article 6.19 des dispositions générales).

Les espaces non bâtis doivent être plantés de plantes arbustives ou de haute tige.

L'implantation des constructions doit être choisie de façon à limiter au maximum la destruction de la couverture végétale existante.

En zone 1AUp3, la superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 10 % de la superficie totale du terrain.

Au sein des « espaces paysagers protégés » (E.P.P.) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU) :

- La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée, dans les limites des dispositions applicables de droit privé.
- L'élagage et le défrichage doivent se faire en conservant les sujets à hautes tiges situés sur les espaces non occupés et en partie sur les aires de stationnement. L'obtention du permis de construire ou de l'autorisation de travaux peut être subordonnée au maintien de tout ou partie des plantations existantes.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le présent P.L.U. par la trame à petits ronds au plan et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, conformément au paragraphe 7 de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

Au sein des « alignements d'arbres » identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU) :

Les alignements d'arbres figurés au plan sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

3.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU comprend les sites préférentiels de développement futur, mais dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une procédure de modification ou de révision du PLU. Elle comprend les secteurs du « Bourg de Lège » qui sont désignés 2AUlg2, 2AUlg3, 2AUlg4, 2AUlg5.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'habitation,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination de bureau,
- les constructions à destination de commerce,
- les constructions à destination d'artisanat,
- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'entrepôt.

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

1.3 Dans les secteurs concernés par un risque fort à très fort de remontée de nappe phréatique ou par un risque de submersion marine, sont interdits les sous-sols habitables ou affectés à un usage annexe de l'habitation (tels que réserve, atelier, local technique, buanderie, cave...) à l'exception de l'usage de stationnement.

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

2.1. Dans les secteurs concernés par un risque fort à très fort de remontée de nappe phréatique ou par un risque de submersion marine, les sous-sols affectés à usage de stationnement sont autorisés à condition qu'ils soient rendus étanches et que les eaux de drainage du sous-sol ou de ruissellement de la rampe d'accès ne soient pas rejetées dans le réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales.

Dans les secteurs concernés par un risque fort à très fort de remontée de nappe phréatique, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 30 cm minimum par rapport à la côte du terrain naturel. Une implantation différente pourra être obtenue, sous réserve de la validation par le service gestionnaire de l'aléa.

2.2. Dans les secteurs situés au contact du massif forestier, les constructions, travaux et installations et aménagements sont admis aux conditions cumulatives suivantes :

- de disposer d'une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1m de large, hors fossés, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés ;
- de garantir un accès normalisé à la forêt tous les 500 m.

2.3 Les affouillements et exhaussements de sols sont admis aux conditions cumulatives suivantes :

- surface inférieure à 100m²,
- profondeur ou hauteur de moins de 2 mètres (et ce, à n'importe quel point de l'exhaussement ou de l'affouillement).

ARTICLE 2AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet

ARTICLE 2AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Sans objet

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet

ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE 2AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Sans objet

4. Dispositions applicables aux zones naturelles

4.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE NS

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NS correspond aux parties de la commune à protéger strictement, en raison de la qualité des sites ou des paysages (dunes littorales, massifs forestiers, espaces à forts enjeux écologiques), où n'est autorisée que la construction d'équipements légers nécessaires à l'accueil du public, et dans certains secteurs, uniquement l'aménagement de l'existant.

La zone NS comprend les espaces répertoriés au titre de l'article L.146-6 de l'ancien Code de l'Urbanisme (ou L.121-23 nouveau CU), soit les espaces remarquables du littoral.

Au sein de la zone NS, certains secteurs sont soumis au Plan de Prévention des Risques d'avancée dunaire et de recul du trait de côte, dont les prescriptions s'imposent au règlement de la zone.

Au sein de la zone NS, certains secteurs sont soumis au Plan de Prévention des Risques Inondation par Submersion Marine (PPRISM), dont les prescriptions s'imposent au règlement de la zone.

ARTICLE NS 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

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

2.1. Seuls sont admis les aménagements mentionnés à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe).

ARTICLE NS 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Seuls sont admises les conditions de dessertes mentionnées à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe).

ARTICLE NS 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (voir annexes sanitaires et règlement du SPANC).

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon). (cf. règlement du service public d'assainissement collectif, et Règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA).

L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

(Cf Notice zonage d'assainissement des eaux usées en annexe)

4.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées sur le site. En cas de difficultés techniques, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

(Cf Notice zonage d'assainissement des eaux pluviales en annexe)

4.4 Desserte par les autres réseaux

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, ...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain.

ARTICLE NS 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

6.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD106,
- recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD106E3,
- recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe des autres voies.

6.2 Dispositions particulières

Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport aux limites séparatives.

Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE NS 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé

ARTICLE NS 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE NS 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

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

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et avec le site dans lequel elle s'insère.

ARTICLE NS 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, autorisés au titre de l'article R.146-2, et correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE NS 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

4.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond aux secteurs naturels ou forestiers de la commune, occupés plus ou moins partiellement et au sein desquels sont seulement autorisés des constructions et installations nécessaires aux équipements publics, d'intérêt général ou de loisirs, et de surcroît compatibles avec le maintien d'un site semi naturel.

La zone N comprend les sous-secteurs suivants :

- le secteur Nb, réservé aux installations liées à la recherche pétrolière,
- le secteur Nc, destiné aux équipements touristiques nécessaires à l'accueil du public et liés à la fréquentation des plages (y compris équipements de sécurité) ;
- un secteur Nd correspondant aux équipements sportifs et de loisirs et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ;
- un secteur Nk correspondant aux équipements d'hébergements existants sur le site du camping municipal à Claouey
- un secteur Ng, correspondant aux équipements publics et collectifs (transformateurs, stand de tir, cimetière ...)
- un secteur Nf, correspondant aux maisons forestières et aux secteurs naturels partiellement construits,
- un secteur Npr, destiné aux équipements portuaires professionnels du port de Pirailan,
- un secteur Npp, identifiant les secteurs concernés par le dispositif plans plages, au Grand Crohot et au Truc Vert,
- un secteur Npl, destiné aux équipements portuaires de plaisance du port de La Vigne,
- un secteur Nst correspondant à la zone de stockage du môle du Four.

Au sein de la zone N, certains secteurs sont soumis au Plan de Prévention des Risques d'avancée dunaire et de recul du trait de côte, dont les prescriptions s'imposent au règlement de la zone.

Au sein de la zone N, certains secteurs sont soumis au Plan de Prévention des Risques Inondation par Submersion Marine (PPRISM), dont les prescriptions s'imposent au règlement de la zone.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

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

2.1. Dans les secteurs concernés par un risque fort à très fort de remontée de nappe phréatique ou par un risque de submersion marine, les sous-sols affectés à usage de stationnement sont autorisés à condition qu'ils soient rendus étanches et que les eaux de drainage du sous-sol ou de ruissellement de la rampe d'accès ne soient pas rejetées dans le réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales.

Dans les secteurs par un risque fort à très fort de remontée de nappe phréatique, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 30 cm minimum par rapport à la côte du terrain naturel. Une implantation différente pourra être obtenue, sous réserve de la validation par le service gestionnaire de l'aléa.

2.2. Dans les secteurs situés au contact du massif forestier, les constructions, travaux et installations et aménagements sont admis aux conditions cumulatives suivantes :

- de disposer d'une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1m de large, hors fossés, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés ;
- de garantir un accès normalisé à la forêt tous les 500 m.

2.3. L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes, ainsi que leur reconstruction à l'identique après sinistre s'il n'est pas dû au risques d'érosion, d'avancée dunaire ou de submersion marine sont autorisés.

- 2.4. En zone Nb**, les installations nécessaires à la recherche et à l'exploitation de gisement pétrolier sont admises sous réserve que les aménagements et installations permettent la remise en l'état du site après sondage et exploitation et qu'ils ne constituent pas une extension de l'urbanisation au sens de l'article L121-8.
- 2.5. En zone Nc**, les équipements publics ou services d'intérêts collectifs sont autorisés dès lors qu'ils sont réalisés en aménagements légers (non bitumés, non cimentés) nécessaires à l'accueil du public touristique et directement liés à la fréquentation des plages (y compris les équipements de sécurité) et qu'ils ne constituent pas une extension de l'urbanisation au sens de l'article L121-8.
- 2.6. En zone Nd**, les équipements sportifs, aires de jeux, de sports ou de loisirs sont autorisés sous réserve d'être ouverts au public et à condition de faire l'objet de traitements paysagers visant à leur intégration qualitative au sein de l'espace naturel.
- 2.7. En zone Nf**, l'extension limitée des bâtiments d'habitation est admise aux conditions suivantes :
- le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - les constructions projetées ne doivent pas excéder 20 % de la surface de plancher existante et ne doivent pas porter la surface de plancher totale à plus de 250 m².
- 2.8. En zone Ng**, les installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêts collectifs sont autorisées.
- 2.9. En zone Nk, les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'aménagement du site d'hébergement existant (camping municipal)** sont autorisées aux conditions suivantes :
- qu'elles ne puissent pas être assimilées à une extension de l'urbanisation en espace proche du rivage et qu'elles ne s'implantent pas dans une bande littorale de cent mètres au titre de la loi Littoral.
 - que ces aménagements entrent dans le cadre de l'évolution de l'activité existante pour des besoins de modernisation, sans possibilité de transformer un camping en parc résidentiel de loisirs. Les habitations légères de loisir sont autorisées si leur surface de plancher n'excède pas 35m².
- 2.10. En zone Npr, les constructions et installations sont admises** sous réserve qu'elles soient nécessaires aux activités ostréicoles ou de pêche ou aux équipements d'intérêt général (tels que réseaux et ouvrages techniques afférents) du port de Pirailan.
- 2.11. En zone Npp**, sont admis les aménagements mentionnés à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe), et nécessaires au dispositif Plan Plages.
- 2.12. En zone Npl**, les constructions et installations sont admises sous réserve qu'elles soient nécessaires aux activités portuaires de plaisance ou aux équipements d'intérêt général (tels que réseaux et ouvrages techniques afférents) du port de plaisance de La Vigne.
- 2.13. En zone Nst**, les installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la zone de stockage du môle du Four.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 mètres.

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies nouvelles en impasse doivent et comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale (schémas techniques en Annexe).

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (voir annexes sanitaires et règlement du SPANC).

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon). (cf. règlement du service public d'assainissement collectif, et Règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA).

L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. (Cf Notice zonage d'assainissement des eaux usées en annexe)

4.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées sur le site. En cas de difficultés techniques, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

(Cf Notice zonage d'assainissement des eaux pluviales en annexe)

4.4 Desserte par les autres réseaux

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, ...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

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

6.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD106,
- recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD106E3
- recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe des autres voies en zones N, Nb, Nd, Nf, Nk, Npr, Npp, Npr, Npl, Nst,
- recul de 6 mètres minimum par rapport à l'axe des autres voies en zone Nc et Ng.

Une implantation différente peut être envisagée pour l'extension ou la transformation de constructions existantes dont l'implantation ne correspond pas aux règles ci-dessus, dans le cas où le projet est justifié par sa nature, son implantation ou par la configuration du terrain, et à condition qu'il s'inscrive en totalité dans le prolongement du bâtiment existant et qu'il n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

Ces dispositions de l'article 6.1 ne s'appliquent pas en zone Nd.

6.2 Implantation par rapport au DPM en zone Nf

Toute construction doit être implantée à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

6.3 Dispositions particulières

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus pourra être admise, à condition que l'implantation projetée tienne compte de l'implantation des constructions voisines.

Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives en zones N, Nb, Npl, Npr, Npp, Npr, Nst

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives en zones Nc, Nk, et Ng

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives en zones Nf

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 2,5 mètres par rapport aux limites séparatives, ou d'une limite séparative avec une parcelle s'il s'agit du Domaine Public.

7.2 Dispositions particulières

Les dispositions de l'article 7 ne s'appliquent pas en zone Nd.

Une implantation différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur des constructions

En zones Nc et Nk la hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder 5 mètres au faitage.

En zone Nd la hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder 8 mètres au faitage et 3,50 mètres à l'acrotère.

En zone Nf, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder la hauteur du bâtiment existant.

10.2 Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être envisagée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs concernés par un risque de submersion marine, la hauteur maximale pourra être relevée dans une proportion équivalente à la prescription de surélévation.

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

11.1 « Bâtiment d'intérêt architectural ou urbain » identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU) repérés par une étoile au plan de zonage, L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :

Démolition-conservation :

La démolition totale ou partielle des constructions identifiées au titre de l'article L. 123-1-5 III2° pourra être refusée pour des raisons de cohérence de site ou d'ensemble bâti homogène.

L'autorisation de démolir pourra être refusée sur tout ou partie des constructions identifiées au plan graphique, correspondant à des ensembles bâtis architecturalement intéressants ou à des quartiers pittoresques sur lesquels l'aménagement des bâtiments existants pourra être imposé.

Entretien, restauration et modifications :

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents; ainsi, divers types d'immeubles peuvent être reconnus pour la spécificité de leur dispositif architectural, dont les composantes doivent faire l'objet d'une attention particulière, dès lors qu'ils sont conservés, restaurés, et que leur aspect participe à l'unité des lieux.

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas, ... pourront être interdites.

Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront s'intégrer au plan de composition relatif à l'ensemble des façades de l'édifice.

Prescriptions particulières pour le respect des caractéristiques architecturales des édifices représentatifs du patrimoine bâti de la commune :

Maçonnerie,

- La maçonnerie de moellon doit être enduite
- Les parements de pierre, les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent, normalement, être ni enduits, ni peints.
- Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés, restitués ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.
- L'ordonnancement des baies doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies, les unes au-dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal).
- Les pans de bois ou imitation de pan de bois doivent être maintenus. Le dessin du pan de bois doit être restauré ou complété par des structures de section équivalente.

Charpente,

- La partie de charpente apparente composée de poutres, jambes de force, corbeaux, rive de toiture doit être maintenue en place, apparente et peinte.
- Les charpentes apparentes des porte-à-faux de toiture, des balcons, des porches et auvents seront maintenues dans leur intégralité.

Couverture,

- La pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées; le matériau originel de couverture (en général, tuile mécanique plate) doit être respecté, ou restauré.

Menuiseries

- Les menuiseries correspondant aux formes initiales des immeubles doivent être maintenues ou reconstituées en cas de remplacement (formes et matériaux).

Les détails

- Sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, ou restitués notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, portails.

11.2 Autres constructions

Principe général

Les constructions doivent s'intégrer dans le site, respecter le boisement et la topographie du terrain. L'implantation et les formes de construction devront être adaptées aux pentes, en particulier pour ce qui concerne les modèles généralement prévus pour des terrains plats. Le profil naturel du terrain doit être conservé.

Aspect des matériaux :

d-2 – Les toitures à pentes :

- Les toitures auront au minimum deux pentes, dont l'inclinaison sera comprise entre 25 et 100 % (soit entre 14° et 45°). Les toitures trois pentes, type bergerie, ainsi que les quatre pentes, que l'on trouve dans le pays, seront autorisées. Toutefois des pentes supérieures pourront être autorisées pour la constitution de fronton de type Arcachonnais, style " aissellier ", mais seulement pour cet objet.
- Pour les annexes indépendantes contiguës aux limites séparatives, les toits à une seule pente pourront cependant être autorisés.
- Les toitures doivent être pourvues d'avant-toit de 50 cm minimum sauf sur les limites contiguës, et ils pourront être inférieurs pour les abris de 20 m² ou moins.

Sont autorisées :

1) Pour les habitations :

- La tuile canal ou romane de terre cuite de teinte naturelle.
- La tuile à emboîtement, dite « tuile de Marseille » pour l'entretien et l'extension des constructions couverts par ces matériaux, ou lorsque la construction nouvelle s'inscrit dans un ensemble compris entre des constructions couvertes avec ce matériau.
- La tuile méridionale lorsqu'il s'agit d'extension de construction en comportant ou que ce type de couverture existe au voisinage.

2) Pour les programmes d'expression spécifique, tels que les bâtiments à usage d'équipement et constructions à grandes portées (salles de sport, halles) :

- Outre les matériaux mentionnés ci-dessus en 1°), le bac acier peut être autorisé à condition qu'il soit teinté satiné gris sombre, vert ou brun.

Sont interdites :

- L'usage de tuiles de teinte autre que la couleur terre cuite naturelle.
- Les couvertures à base de matériaux bitumineux apparents.
- Toutefois pour les abris de 20 m² ou moins et en cas de nécessité technique, les étanchéités type « shingle » peuvent être autorisées à condition qu'elles soient teintées vert, brun ou couleur terre cuite teinte naturelle.

d-3 – Les toitures terrasses :

Les couvertures terrasses pourront être autorisées,

- a. Dans des espaces isolés ou indépendant de perspectives ou de vues d'ensembles constitués de bâtiments couverts par des toitures en pentes,

Ou,

- b. En petite quantité, dès lors que la partie couverte en terrasses est destinée à affirmer une composition architecturale entre volumes couverts de toitures en pente,

Ou

- c. Dans le cas d'une composition architecturale spécifique,

Ou,

- d. Pour des bâtiments de grande dimension (d'emprise supérieure à environ 500m²), dont la typologie et les fonctions sont sans rapport avec celles du bâti environnant.

Aspect des clôtures :

e-1 - En façade sur rue

Les types de clôtures suivants sont admis :

1. Le grillage ou la grille sans excéder 1,40 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.
2. Les clôtures à planches ajourées (planches verticales distantes les unes des autres, avec au minimum 1/3 de « vide » par rapport à la surface pleine), sans excéder 1,40m de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.
3. Le mur bahut, à partie basse maçonnée enduite et surmontée ou non d'un grillage, ou d'une grille ou de lisses en bois ajourées. Le mur bahut ne doit pas excéder 0,60 m et la hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,40 m par rapport au terrain naturel avant travaux.

4. Pour les coupe-vent des terrasses commerciales extérieures, le coupe-vent pourra être constitué d'une paroi en verre ou en toile tendue dans la limite de 1,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux.

Toutes les clôtures pourront être doublées par des haies vives de même hauteur.

Ne sont pas admis :

- Les clôtures en brande,
- Les palissades pleines en bois, les clôtures à planches pleines et jointives,
- Les murs maçonnés pleins d'une hauteur supérieure à 0,60,
- Les clôtures « fantaisies » ferronneries de style « baroque », roues de charrette,
- les parois en bois « tressé » (type cageots).

e-2 - Sur limite séparative, y compris passages piétons et espaces verts

La hauteur des clôtures sera limitée à 1,80 m à compter du terrain naturel avant travaux.

Les types de clôtures suivants sont admis :

1. Le grillage ou la grille,
2. Les clôtures à planches ajourées ou jointes,
3. Le mur bahut, à partie basse maçonnée enduite et surmontée ou non d'un grillage, ou d'une grille ou de lisses en bois.

Ne sont pas admis :

- Les murs pleins,
- Les plaques de béton,
- Les clôtures en brande,
- Les clôtures « fantaisies » ferronneries de style « baroque », roues de charrette,
- Les parois en bois « tressé » (type cageots).

Toutes les clôtures pourront être doublées par des haies vives de même hauteur.

Une disposition différente peut être autorisée pour l'extension ou l'entretien des clôtures existantes.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules et des deux roues doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement, ces dernières peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat, en dehors, en toute hypothèse des voies ouvertes à la circulation et autres emprises publiques.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², en intégrant les accès et les dégagements.

Le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ainsi que du taux de foisonnement envisageable avec ces derniers.

Les matériaux poreux seront privilégiés.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit être choisie de façon à limiter au maximum la destruction de la couverture végétale existante.

Les plantations existantes seront maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes (liste des essences à privilégier, article 6.19 des dispositions générales). L'obtention du permis de construire ou d'une autorisation de travaux peut être subordonnée au maintien de tout ou partie des plantations existantes.

Les arbres à haute tige et les spécimens de qualité existants (considérés au regard de leur taille, leur ancienneté ou leur aspect) doivent obligatoirement être conservés permettant le maintien du couvert végétal et également un traitement soigné des limites et lisières.

Les parkings doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 places minimum.

Les alignements d'arbres figurés au document graphique sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou par l'aménagement ou la création d'un accès ou du passage d'une voie nouvelle.

Au sein des « espaces paysagers protégés » (E.P.P.) identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU) :

- La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée, dans les limites des dispositions applicables de droit privé.
- L'élagage et le défrichage doivent se faire en conservant les sujets à hautes tiges situés sur les espaces non occupés et en partie sur les aires de stationnement. L'obtention du permis de construire ou de l'autorisation de travaux peut être subordonnée au maintien de tout ou partie des plantations existantes.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le présent P.L.U. par la trame à petits ronds au plan et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, conformément au paragraphe 7 de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

4.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE NO

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NO correspond aux 9 villages ostréicoles égrenant la presqu'île (Le Four, Les Jacquets, Petit Piquey, Grand Piquey, Piraillan, le Canon, l'Herbe, la Douane, l'Escourre de la Douane (dit village du Phare).

L'ensemble de ces villages à l'exception du Four sont des sites inscrits au titre du décret du 8 juin 1981.

Le village ostréicole du Four est quant à lui englobé dans le site inscrit de la Dune du Sangla et ses abords (décret du 1er juin 1943).

Ces villages représentent un patrimoine architectural emblématique de la commune, historiquement et esthétiquement précieux qu'il convient de préserver dans son authenticité.

Au sein de la zone NO, certains secteurs sont soumis au Plan de Prévention des Risques Inondation par Submersion Marine (PPRISM), dont les prescriptions s'imposent au règlement de la zone.

ARTICLE No 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'habitation,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination de bureau,
- les constructions à destination de commerce,
- les constructions à destination d'artisanat,
- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'entrepôt.

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

ARTICLE No 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans les secteurs concernés par un risque fort à très fort de remontée de nappe phréatique ou par un risque de submersion marine, les sous-sols affectés à usage de stationnement sont autorisés à condition qu'ils soient rendus étanches et que les eaux de drainage du sous-sol ou de ruissellement de la rampe d'accès ne soient pas rejetées dans le réseau d'eaux usées et d'eaux pluviales.

Dans les secteurs concernés par un risque fort à très fort de remontée de nappe phréatique, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 30 cm minimum par rapport à la côte du terrain naturel. Une implantation différente pourra être obtenue, sous réserve de la validation par le service gestionnaire de l'aléa.

2.2. Dans les secteurs situés au contact du massif forestier, les constructions, travaux et installations et aménagements sont admis aux conditions cumulatives suivantes :

- de disposer d'une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1m de large, hors fossés, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés ;
- de garantir un accès normalisé à la forêt tous les 500 m.

2.3. La construction de chai à usage professionnel est admise à condition que cette construction soit réalisée :

- sur un terre-plein concédé par l'autorité gestionnaire du Domaine Public Maritime (DPM) ;
- après avis favorable (avec ou sans prescriptions) de l'autorité gestionnaire du Domaine Public Maritime (DPM), pour la réalisation desdits travaux ;
- après avis favorable (avec ou sans prescriptions) de l'Architecte des Bâtiments de France

2.4. La reconstruction à l'identique après démolition d'une cabane d'habitation ou d'un chai à condition :

- que le projet de démolition soit justifié par un sinistre ou l'état de vétusté de la construction ;
- que le projet de démolition fasse l'objet d'un avis favorable de l'autorité gestionnaire du DPM ;
- que l'ensemble des travaux (démolition et reconstruction à l'identique) fasse l'objet d'un avis favorable (avec ou sans prescriptions) de l'Architecte des Bâtiments de France.

2.5. L'extension d'un chai professionnel dans la limite de 50% de la superficie de base autorisée (soit 72m² au total) sous réserve que les besoins de l'exploitation le justifient.

ARTICLE NO 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le dessin des allées et ruelles doit être conforme au plan de composition des villages.

Un passage libre de minimum 1m doit être maintenu entre les constructions.

La création de voies nouvelles est interdite.

ARTICLE NO 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon). (cf. règlement du service public d'assainissement collectif, et Règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA).

L'évacuation des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

(Cf Notice zonage d'assainissement des eaux usées en annexe)

4.3 Desserte par le réseau public et conditions d'assainissement des eaux pluviales

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures, ...) devront obligatoirement être infiltrées sur le site. En cas de difficultés techniques, une dérogation à cette obligation pourra être étudiée.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

Les fossés existants, notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune, devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

(Cf Notice zonage d'assainissement des eaux pluviales en annexe)

4.4 Desserte par les autres réseaux

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, ...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain.

ARTICLE NO 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (*supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*)

ARTICLE NO 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des cabanes et chais doit être conforme au plan joint à l'autorisation d'occupation temporaire du Domaine Public maritime.

Un passage libre de minimum 1m doit être maintenu entre les constructions.

ARTICLE NO 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des cabanes et chais doit être conforme au plan joint à l'autorisation d'occupation temporaire du Domaine Public maritime.

Un passage libre de minimum 1m doit être maintenu entre les constructions.

ARTICLE NO 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

L'implantation des cabanes et chais doit être conforme au plan joint à l'autorisation d'occupation temporaire du Domaine Public maritime.

Un passage libre de minimum 1m doit être maintenu entre les constructions.

ARTICLE NO 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cabane d'habitation et chai de rangement :

L'emprise et la surface de plancher des cabanes d'habitation existantes ne peuvent être modifiées.

Chai à usage professionnel :

En cas de construction d'un chai à usage professionnel : la surface de la construction ne devra pas excéder 48m² (8 mètres de longueur et 6 mètres de largeur).

Par ailleurs, une extension de la construction existante pourra être autorisée dans la limite de 50% de la superficie de base autorisée (= 72m² au total) sous réserve que les besoins de l'exploitation le justifient.

ARTICLE NO 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- 2.20m sous sablière
- 4m au faitage

10.2 Dispositions particulières aux chais à usage professionnel

La hauteur de la construction pourra excéder celle prévue par l'article 10.1 en cas de nécessité technique.

Dans les secteurs concernés par un risque de submersion marine, la hauteur maximale pourra être relevée dans une proportion équivalente à la prescription de surélévation. Dans tous les cas, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser 6 m à l'égout de toiture et 8 m au faitage.

ARTICLE NO 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Les cabanes ostréicoles sont considérées comme « Bâtiments d'intérêt architectural ou urbain » identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III2° (ancienne codification CU ou L.151-19 nouvelle codification CU) repérés par une étoile au plan de zonage.

L'entretien, la restauration, la modification, la construction ou la reconstruction de chais ou de cabanes après démolition doivent faire appel aux techniques anciennes et aux matériaux d'origine (dans la mesure du possible) destinés à maintenir leur aspect général et l'unité d'ensemble.

La démolition totale ou partielle des constructions pourra être refusée pour des raisons de protection du site ou d'ensemble bâti.

Les travaux d'entretien, restauration, modifications doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades de la dimension des toitures et des matériaux de construction apparents.

Les constructions nouvelles doivent être de volume simple. Le pignon doit être orienté vers le Bassin.

11.2 Façades et aspect extérieur

Cabanes d'habitation et chais de rangement

Les façades des constructions doivent être de type bardage vertical bois. Elles doivent être peintes ou teintées soit de couleur claire soit de couleur sombre (brun ou noir).

Chais à usage professionnel

Les façades des constructions doivent être de type bardage vertical bois (voliges et couvre joints). Elles doivent être :

- soit peintes de couleur claire ou de couleur sombre (brun ou noir),
- soit teintées à l'aide de produits de conservation ou de protection soit traitées à cœur à l'oxyde de cuivre et laissées « brutes de traitement ».

Sont interdits dans tous les cas :

- Les aspects bardages métalliques et aspect polyester, les aspects plaques fibrociment,
- Les aspects briques creuses, l'aspect parpaing de béton, l'aspect tôles, les structures apparentes en aspect aluminium ou aspect PVC.

La reconstruction à l'identique d'une cabane ou d'un chai à structure maçonnée est autorisée à condition que les façades soient enduites de couleur claire.

Les dégorgeoirs, bassins, murs de quai, descentes et perrés

Ces ouvrages d'art devront être traités de parements de pierre, moellonnés ou bardés de type bois.

11.3 Baies, percements et menuiseries extérieures

La variété des percements sera recherchée.

Pour les cabanes d'habitation l'utilisation de fenêtres d'ateliers ne devra pas être systématisée.

Les fenêtres comporteront des petits bois.

Les portes et volets seront de type bois.

Sont interdits :

- les fenêtres plein cadre,
- les baies vitrées,
- les fenêtres de toit type velux,
- les volets roulants,
- les blocs de climatisation extérieurs.

Les menuiseries et huisseries seront en aspect bois peint soit de couleur blanche soit de couleur vive.

Sont interdits :

- Les aspects PVC et autre aspect matière composite,
- L'aspect métal et l'aspect aluminium.

11.4 Toits et couvertures

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles canal dites tuiles creuses de Gironde ou de tuiles mécaniques dites « tuiles plates ou tuiles de Marseille » de teinte naturelle ou brune.

Sont interdites les couvertures aspects métalliques et celles à base de matériaux aspect bitumineux.

Les toitures devront être à deux pentes minimum :

- de 30 à 35 % pour les couvertures en tuile canal,
- de 50 à 70% pour les couvertures en tuiles mécaniques.

La constitution de fronton de type arcachonnais pourra autoriser des pentes supérieures.

Les toitures terrasses sont interdites.

11.5 Détails architecturaux

Les éléments décoratifs simples (profils de pannes, jambes de force ou consoles supportant les débords de toiture, bois découpés...) seront recherchés de façon à différencier les cabanes et à préserver le caractère pittoresque des villages.

Les équipements techniques situés à l'extérieur de la cabane ou du chai (compteur électriques, bouteilles de gaz) seront intégrés dans des coffres de type bois.

L'ensemble des recommandations à prendre en compte sont déclinées dans le présent règlement, et dans le livret des villages ostréicoles auquel le pétitionnaire est invité à se référer.

ARTICLE NO 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE NO 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les ruelles et les passages entre les cabanes doivent demeurer accessibles et libres de toute construction, aménagement ou installation.

Les sols doivent être laissés en l'état (sable). Ils pourront être ponctuellement stabilisés sous réserve que les matériaux utilisés assurent leur perméabilité (utilisation de grave calcaire ou coquilles d'huitres). Ils pourront, de manière limitée, être recouverts de platelages d'aspect bois (traverses de chemin de fer ou caillebotis).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, liste des essences locales à privilégier (article 6.19 des dispositions générales). L'obtention du permis de construire ou d'une autorisation de travaux peut être subordonnée au maintien de tout ou partie des plantations existantes.

ANNEXES

OBJET

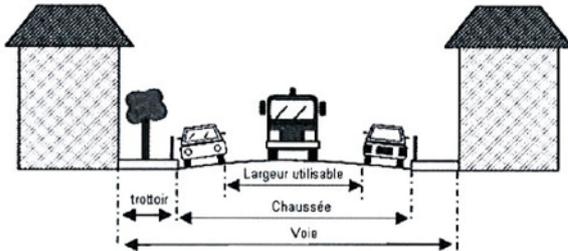
Elles permettent le déplacement et le stationnement des véhicules d'incendie et de secours normalisés.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

- Arrêté du 25 juin 1980 relatif au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (art. CO2- §1 « voie utilisable par les engins de secours »).
- Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie dans les bâtiments d'habitation (art.4-A- voie utilisable par les engins des services de secours et de lutte contre l'incendie).

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES VOIES

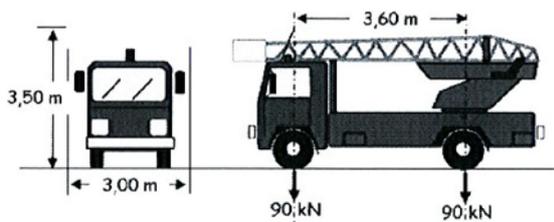
La « voie engins » est une voie dont la chaussée répond aux caractéristiques suivantes quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique.



- ▶ **Largeur utilisable : ≥ 3 mètres**
(bandes réservées au stationnement exclues)

▶ **Force portante**

- calculée pour un véhicule de 160 kilos newtons
- avec un maximum de 90 kilonewtons par essieu,
- ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum

▶ **Résistance au poinçonnement :**

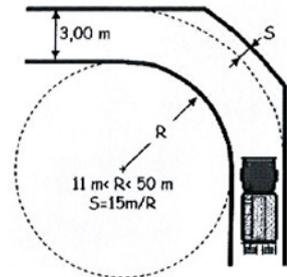
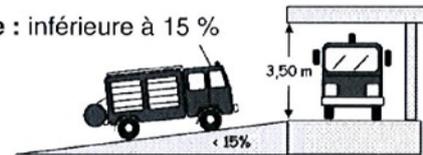
80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20 m²

▶ **Rayon intérieur minimum de braquage :**

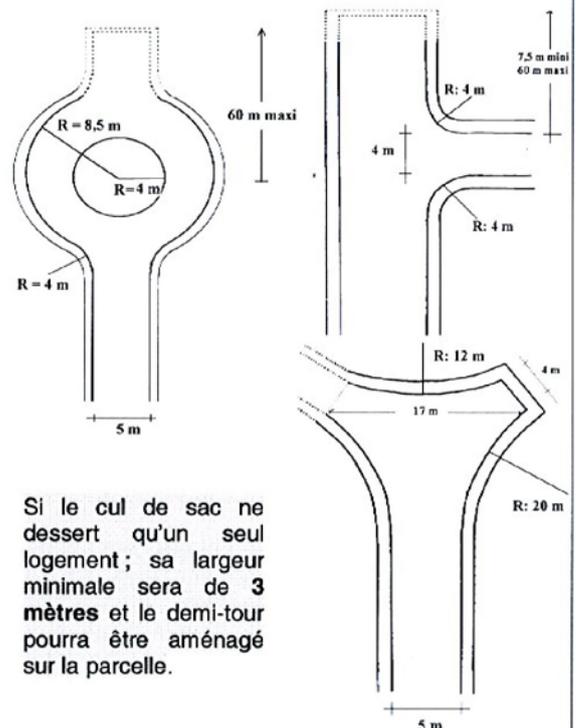
$R > 11$ mètres

▶ **Sur largeur**

$S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 m (S et R exprimés en mètres)

▶ **Hauteur libre de passage : 3,50 mètres**▶ **Pente : inférieure à 15 %**▶ **Voie en cul de sac >60 mètres**

La voie doit permettre le croisement des engins en ayant une largeur utilisable de **5 mètres** et permettre leur demi-tour par la mise en place de l'une des trois solutions ci-après



Si le cul de sac ne dessert qu'un seul logement ; sa largeur minimale sera de **3 mètres** et le demi-tour pourra être aménagé sur la parcelle.

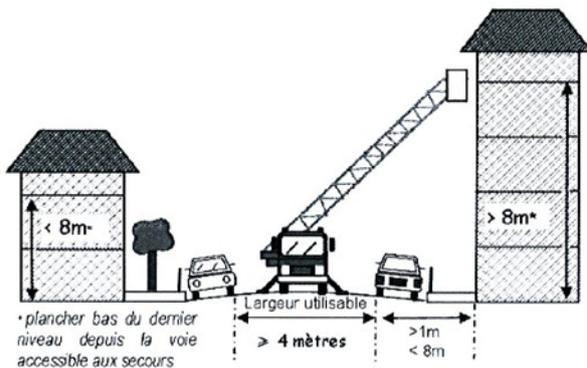
OBJET

Les échelles empruntent les « voies engins » pour se déplacer. Mais elles doivent disposer de « voies échelles » pour permettre leur mise en station au droit des façades des bâtiments. Elles doivent pouvoir accéder aux différents niveaux, supérieurs à 8 mètres et inférieurs à 28 mètres (échelle de 30 mètres).

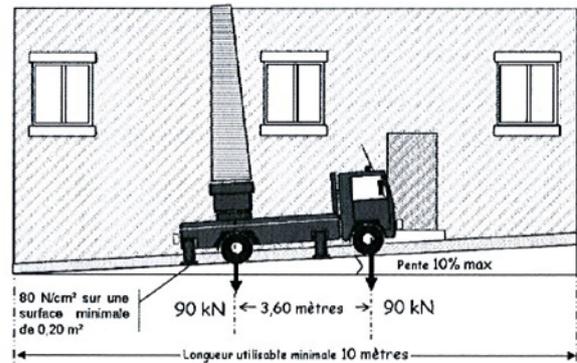
RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

- Arrêté du 25 juin 1980 relatif au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (art. CO2- §2 « section de voie utilisable pour la mise en station des échelles aériennes »).
- Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie dans les bâtiments d'habitation (art.4-A- voie utilisable pour la mise en station des échelles).

PROJECTIONS TECHNIQUES DE TOILES



- ▶ **Largeur utilisable : ≥ 4 mètres**
(bandes réservées au stationnement exclues)
Lorsque la voie est en impasse, la largeur utilisable doit être portée à au moins **7 mètres** pour les Etablissements Recevant du Public.
- ▶ **Longueur utilisable : ≥ 10 mètres**
- ▶ **Distances vis-à-vis des façades**
 - voie échelle en parallèle : $> 1\text{m}$ et $< 8\text{m}$
 - voie échelle perpendiculaire : $< 1\text{m}$
- ▶ **Pente de la section de mise en station $\leq 10\%$**
- ▶ **Force portante :**
 - calculée pour un véhicule de 160 kilos newtons



- avec un maximum de 90 kilos newtons par essieu,
- ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum

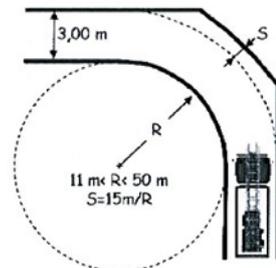
▶ **Résistance au poinçonnement :**
80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20 m²

▶ **Rayon intérieur minimum de braquage :**

$R > 11$ mètres

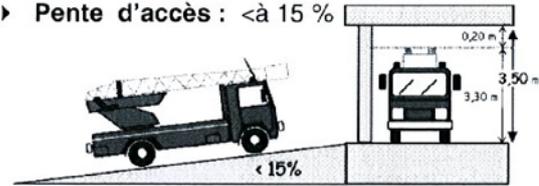
▶ **Sur largeur :**

$S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 m (S et R exprimés en mètres)



▶ **Hauteur libre de passage : 3,50 mètres**

▶ **Pente d'accès : $< 15\%$**

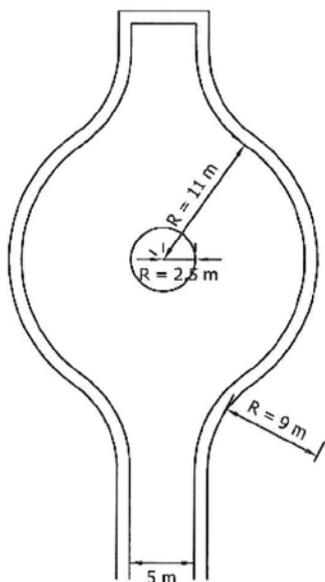


▶ **Disposition par rapport à la façade**

La disposition des « voies échelle », parallèles ou perpendiculaires aux façades doit permettre à une échelle aérienne d'atteindre toutes les baies situées entre 8 et 28 mètres, soit directement ou par des balcons ou terrasses à partir de points d'accès distants de moins de **20 mètres**.

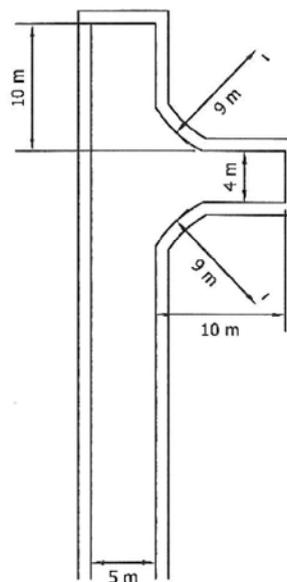
Dimensions des aires de retournement adaptées pour les engins de collecte des ordures ménagères

Raquette circulaire

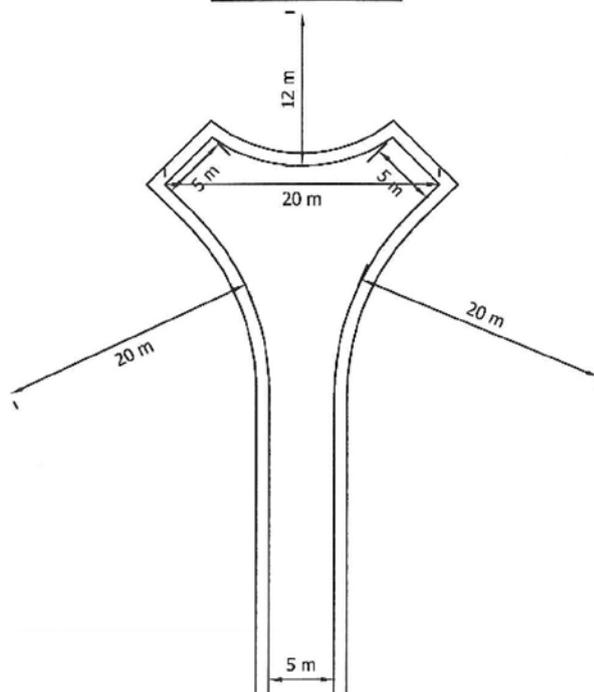


L'éventuel îlot central doit être franchissable.

Raquette en T



Raquette en Y



NB : Ces dimensions s'entendent hors stationnement et accotements

Chemin :

Code de l'urbanisme

▶ Partie législative

▶ Livre Ier : Règles générales d'aménagement et d'urbanisme

▶ Titre IV : Dispositions particulières à certaines parties du territoire

Chapitre VI : Dispositions particulières au littoral.**Article L146-1 (abrogé au 1 janvier 2016)**

Modifié par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 202 JORF 14 décembre 2000

Les dispositions du présent chapitre déterminent les conditions d'utilisation des espaces terrestres, maritimes et lacustres :

-dans les communes littorales définies à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral ;

-dans les communes qui participent aux équilibres économiques et écologiques littoraux, lorsqu'elles en font la demande auprès du représentant de l'Etat dans le département. La liste de ces communes est fixée par décret en Conseil d'Etat, après avis du conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres.

Les directives territoriales d'aménagement prévues à l'article L. 111-1-1 peuvent préciser les modalités d'application du présent chapitre. Ces directives sont établies par décret en Conseil d'Etat après avis ou sur proposition des conseils régionaux intéressés et après avis des départements et des communes ou groupements de communes concernés.

Les directives territoriales d'aménagement précisant les modalités d'application du présent chapitre ou, en leur absence, lesdites dispositions sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, installations et travaux divers, la création de lotissements et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, pour l'ouverture de carrières, la recherche et l'exploitation de minerais. Elles sont également applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Article L146-2 (abrogé au 1 janvier 2016)

Modifié par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 202 VIII, XII JORF 14 décembre 2000

Modifié par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 202 JORF 14 décembre 2000

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

-de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 146-6 ;

-de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

-des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

Article L146-3 (abrogé au 1 janvier 2016)

Créé par Loi n°86-2 du 3 janvier 1986 - art. 3 JORF 4 janvier 1986

Les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès du public à celui-ci.

Article L146-4 (abrogé au 1 janvier 2016)

Modifié par LOI n°2015-992 du 17 août 2015 - art. 135

I - L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou

forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Les dispositions du premier alinéa ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

II - L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département. Cet accord est donné après que la commune a motivé sa demande et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Les communes intéressées peuvent également faire connaître leur avis dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la demande d'accord. Le plan local d'urbanisme doit respecter les dispositions de cet accord.

III - En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, à l'atterrissage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du même code est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa.

Pour l'application du deuxième alinéa du présent III, l'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au même deuxième alinéa est soumise à enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale visée au premier alinéa du présent paragraphe à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.

IV - Les dispositions des paragraphes II et III ci-dessus s'appliquent aux rives des estuaires les plus importants, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat.

V. - Les dispositions des II et III ne s'appliquent pas aux rives des étiers et des rus, en amont d'une limite située à l'embouchure et fixée par l'autorité administrative dans des conditions définies par un décret en Conseil d'Etat.

NOTA : Conformément à l'article 13 31° de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, l'abrogation de la troisième phrase du troisième alinéa du II de l'article L. 146-4 ne prendra effet qu'à compter de la publication des dispositions réglementaires du livre Ier du code de l'urbanisme.

Article L146-4-1 (abrogé au 1 janvier 2016)

Créé par LOI n°2015-992 du 17 août 2015 - art. 138

Par dérogation au premier alinéa du I de l'article L. 146-4, les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être implantés après délibération favorable de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal de la commune concernée par l'ouvrage, et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

Les ouvrages mentionnés au premier alinéa du présent article ne peuvent pas être implantés s'ils sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables.

La dérogation mentionnée au même premier alinéa s'applique en dehors des espaces proches du rivage et au-delà d'une bande d'un kilomètre à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article L. 321-2 du code de l'environnement .

Le plan local d'urbanisme peut adapter, hors espaces proches du rivage, la largeur de la bande d'un kilomètre mentionnée au troisième alinéa du présent article.

Article L146-5 (abrogé au 1 janvier 2016)

Modifié par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 202 JORF 14 décembre 2000

L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces

urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme.

Ils respectent les dispositions du présent chapitre relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent, en tout état de cause, être installés dans la bande littorale définie à l'article L. 146-4.

Article L146-6 (abrogé au 1 janvier 2016)

Modifié par LOI n°2015-992 du 17 août 2015 - art. 135

Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et, dans les départements d'outre-mer, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves.

Toutefois, des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.

Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements. Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, selon leur importance et leur incidence sur l'environnement, soit à l'enquête publique prévue au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement lorsqu'ils entrent dans le champ d'application de cette enquête, soit à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan.

Peuvent également être autorisés, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, l'atterrage des canalisations et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. Leur réalisation est soumise à enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du code de l'énergie est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa ou sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables.

Pour l'application du cinquième alinéa du présent article, l'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

En outre, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

Article L146-6-1 (abrogé au 1 janvier 2016)

Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 240

Afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations sur ces espaces, liées à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée, une commune ou, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale compétent peut établir un schéma d'aménagement.

Ce schéma est approuvé, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, par décret en Conseil d'Etat, après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

Afin de réduire les nuisances ou dégradations mentionnées au premier alinéa et d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime, il peut, à titre dérogatoire, autoriser le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existants à l'intérieur de la bande des cent mètres définie par le III de l'article L. 146-4, dès lors que ceux-ci sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique.

Les conditions d'application du présent article sont déterminées par décret en Conseil d'Etat.

NOTA :

Ces dispositions s'appliquent aux projets, plans, programmes ou autres documents de planification pour lesquels l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique est publié à compter du premier jour du sixième mois après la publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 123-19 du code de l'environnement.

Article L146-7 (abrogé au 1 janvier 2016)

Modifié par Ordonnance n°2004-637 du 1 juillet 2004 - art. 28 JORF 2 juillet 2004 en vigueur le 1er juillet 2006

La réalisation de nouvelles routes est organisée par les dispositions du présent article.

Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2.000 mètres du rivage. Cette disposition ne s'applique pas aux rives des plans d'eau intérieurs.

La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite.

Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer.

Toutefois, les dispositions des deuxième, troisième et quatrième alinéas ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insularité. La commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature.

En outre, l'aménagement des routes dans la bande littorale définie à l'article L. 146-4 est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Article L146-8 (abrogé au 1 janvier 2016)

Modifié par Loi n°2005-157 du 23 février 2005 - art. 191 JORF 24 février 2005

Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérieuse.

A titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées conjointement par les ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement, par dérogation aux dispositions du présent chapitre.

Les opérations engagées ou prévues dans les périmètres de l'opération d'aménagement du littoral du Languedoc-Roussillon, définis par les schémas d'aménagement antérieurs tels qu'ils ont été définitivement fixés en 1984 et dont l'achèvement a été ou sera, avant le 1er juin 1986, confié, à titre transitoire, aux sociétés d'économie mixte titulaires des anciennes concessions, ne sont pas soumises aux dispositions du présent chapitre jusqu'à la date limite fixée par chaque convention et, au plus tard, jusqu'au 31 décembre 1989.

Article L146-9 (abrogé au 1 janvier 2016)

Créé par Loi n°86-2 du 3 janvier 1986 - art. 3 JORF 4 janvier 1986

I — Dans les communes riveraines des plans d'eau d'une superficie supérieure à 1.000 hectares et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, l'autorisation prévue à l'article L. 145-11 vaut accord du représentant de l'Etat dans le département au titre du paragraphe II de l'article L. 146-4.

II — Dans les espaces proches du rivage des communes riveraines de la mer et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 précitée, les dispositions prévues à l'article L. 145-3 et à la section II du chapitre V du présent titre ne sont pas applicables.

Chemin :

Code de l'urbanisme

- ▶ Partie réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat
 - ▶ Livre Ier : Règles générales d'aménagement et d'urbanisme
 - ▶ Titre IV : Dispositions spéciales à certaines parties du territoire

Chapitre VI : Dispositions particulières au littoral**Article R146-1 (abrogé au 1 janvier 2016)**

Modifié par Décret n°2012-1529 du 28 décembre 2012 - art. 3

En application du premier alinéa de l'article L. 146-6, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :

- a) Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;
- b) Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;
- c) Les îlots inhabités ;
- d) Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;
- e) Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;
- f) Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourrisseries et les gisements naturels de coquillages vivants ; les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article 4 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;
- g) Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée et des parcs nationaux créés en application de la loi n° 60-708 du 22 juillet 1960, ainsi que les réserves naturelles instituées en application de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 ;
- h) Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables ;
- i) Les récifs coralliens, les lagons et les mangroves en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte.

Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique.

Article R*146-2 (abrogé au 1 janvier 2016)

Modifié par Décret 2005-935 2005-08-02 art. 2 JORF 5 août 2005

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice

d'activités économiques ;

d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;

- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Article R*146-3 (abrogé au 1 janvier 2016)

Créé par Décret n°2006-1741 du 23 décembre 2006 - art. 1 JORF 30 décembre 2006

Le schéma d'aménagement mentionné à l'article L. 146-6-1 du code de l'urbanisme :

1° Comporte, pour le territoire qu'il délimite, une analyse de l'état initial du site, portant notamment sur les paysages, les milieux naturels, les conditions d'accès au domaine public maritime et les équipements et constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral ;

2° Définit les conditions d'aménagement des plages et des espaces naturels qui leur sont proches ainsi que les modalités de desserte et de stationnement des véhicules. Il fixe les mesures permettant d'améliorer l'accès au domaine public maritime, de réduire les dégradations constatées et d'atténuer les nuisances ;

3° Justifie les partis d'aménagement retenus et évalue leur incidence sur l'environnement, au regard des objectifs définis à l'article L. 146-6-1 ;

4° Détermine, dans la bande des 100 mètres mentionnée au III de l'article L. 146-4, les équipements ou constructions dont le maintien ou la reconstruction peuvent être autorisés par dérogation aux articles L. 146-1 à L. 146-6, ainsi que leur implantation. Il indique ceux qui doivent être démolis et fixe les conditions de la remise en état du site.

Le schéma d'aménagement définit dans un chapitre distinct les prescriptions qui pourront être imposées aux bénéficiaires des autorisations prévues à l'alinéa précédent afin que ces équipements et constructions ne dénaturent pas le caractère du site et ne compromettent pas la préservation des paysages et des milieux naturels.

Article R*146-4 (abrogé au 1 janvier 2016)

Créé par Décret n°2006-1741 du 23 décembre 2006 - art. 1 JORF 30 décembre 2006

Le projet de schéma est arrêté, selon le cas, par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.

Le projet de schéma, auquel est joint l'avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, est soumis à l'enquête publique par le préfet dans les conditions prévues par les articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

Le décret en Conseil d'Etat approuvant le schéma fait l'objet des mesures de publicité définies à l'article R. 123-25 du même code.

Le schéma approuvé est annexé au plan local d'urbanisme, s'il existe.