PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE D'ARES

Pièce n° 4.1

RÈGLEMENT D'URBANISME :
PIÈCE ÉCRITE



Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal : 5 février 2009

Révision arrêtée par délibération du Conseil Municipal : 19 avril 2016

Révision approuvée par délibération du Conseil Municipal : 27 avril 2017

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal
en date du .....

Le Maire

erea conseil
URBANISME DÉPLACEMENTS ENVIRONNEMENT

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 13

LA ZONE UA 15

LA ZONE UB 27

LA ZONE UC 38

LA ZONE UD 48

LA ZONE UE 60

LA ZONE UK 68

LA ZONE UY 77

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 87

LA ZONE 1AU 89

LA ZONE 1AUY 99

LA ZONE 2AU 109

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 113

LA ZONE N 115

LA ZONE Nli 133

ANNEXES 137

1. Servitudes de mixité sociale 139

2. Cahier de prescriptions portant sur les éléments protégés en application des articles L151-19 du Code de l'Urbanisme 141

3. Dimensionnement des aires de retournement adaptées pour les engins de collectes d'ordure ménagère et pour les véhicules du SDIS 201

4. Prescriptions relatives aux locaux de stockage des conteneurs à déchets 203

5. Croquis illustratif 205

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET DEFINITIONS

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'**ARES**.

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

Nota : malgré l'entrée en vigueur du nouveau code de l'urbanisme, le 1er janvier 2016, en application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 « relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme », les dispositions des anciens articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme demeurent applicables aux PLU dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016.

ARTICLE 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines ou à urbaniser et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger délimitées sur le document graphique.
Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1. Les zones urbaines « U »

Les zones urbaines « U » sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

- Zone UA.
- Zone UB.
- Zone UC + secteur UCb.
- Zone UD + secteurs UDa et UDb.
- Zone UE
- Zone UK + secteur UKa.
- Zone UY + secteurs UYc + UYd.

2. Les zones à urbaniser « AU »

Les zones à urbaniser « AU » sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Ces zones sont :

- Zone 1AU +secteurs 1AU1, 1AU2, et 1AU3
- Zone 1AUy
- Zone 2AU.

3. Les zones naturelles et forestières à protéger « N »

Les zones naturelles et forestières à protéger « N » sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Ces zones sont :

- Zone N + secteurs Na, Ne, Np, Npa et Nh.
- Zone Nli.

4. Par ailleurs, le document graphique délimite, en bordure de certains axes, des secteurs soumis à des nuisances de bruit

Sur ces secteurs, des prescriptions particulières ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit s'imposent, en application de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 et de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités d'isolement acoustiques des constructions dans les secteurs concernés. Les dispositions retenues pour le département de la Gironde, selon l'arrêté préfectoral du 30 mai 2003, sont reportées sur un document graphique annexe.

Sur la commune d'ARES, sont concernés les axes routiers suivants :

- La RD 106 : catégorie 3.
- La RD 3 : catégories 4 et 3.
- L'avenue de Bordeaux : catégorie 4.

5. Il détermine également :

Des emplacements réservés :

Ce sont des terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, ou d'opérations pour réaliser des programmes de logement dans le respect de la mixité sociale. Les terrains attendant d'être la propriété de la collectivité sont rendus inconstructibles, à l'exception des terrains visés par l'application de l'article cité ci-dessus. Pour ces derniers, ils peuvent être immédiatement construits par le propriétaire, quel qu'il soit, s'il respecte le programme de construction de logements établi par la collectivité ou l'organisme ayant reçu compétence en la matière.

Les emplacements réservés sont repérés dans le document graphique figurant dans le dossier de P.L.U.

Les plans d'alignement sont reportés sur l'annexe "plan d'alignement".

Des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer :

Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

Les espaces boisés classés sont repérés aux documents graphiques du règlement.

Les éléments protégés en application des articles L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Des « 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 » pour lesquels peuvent être définis, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation (en application des articles L151-19 du Code de l'Urbanisme).

Ces éléments ont été inventoriés sur le plan de zonage et dans le rapport de présentation. Ils font l'objet d'un cahier de prescriptions annexé à ce règlement.

La création de « servitudes ou de secteurs de mixité sociale"

Cette servitude de mixité sociale consiste à affecter un pourcentage d'un programme de logements déterminé par le PLU à des logements locatifs ou en accession à la propriété, sociaux, intermédiaires ou privés.

Ces secteurs sont déterminés en annexe du présent règlement.

ARTICLE 3. RAPPELS DES DISPOSITIONS PARTICULIERES

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du conseil municipal en date du 24/10/2007.

2. Les installations et travaux divers sont soumis aux autorisations prévues aux articles L.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3. Les démolitions sont soumises aux autorisations prévues aux articles L.451-26 à L.451-28 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des monuments historiques.

4. Tous travaux ayant pour effet de détruire et/ou de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

5. Dans le cas d'un lotissement, ou dans le cas de constructions sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles du PLU s'applique sur chaque lot créé après division en propriété ou en jouissance.

6. La reconstruction est autorisée à l'identique pour un bâtiment détruit ou démoli en tout ou partie à la suite d'un sinistre depuis moins de 10 ans ne respectant pas les règles du présent règlement. Ainsi que 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. A condition qu'ils aient été régulièrement édifiés et sous réserve de respecter les dispositions de l'article 11.

7. Les bâtiments groupant plusieurs logements doivent être pré-câblés en fibre optique.

8. Les bâtiments neufs équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès privatif doivent prévoir l'équipement nécessaire à l'accueil d'un point de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

9. Les aménagements réalisés dans *« les ensembles bâtis ou paysagers »*, repérés sur les documents graphiques du règlement, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions suivantes :

- Conserver les arbres remarquables sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à leur état phytosanitaire. En cas de suppression, les arbres seront remplacés par des essences identiques.
- Respecter un périmètre suffisant autour des arbres remarquables pour assurer leur pérennité et leur développement dans lequel l'imperméabilisation, les installations, les dépôts et travaux sont interdits.
- Conserver les clôtures d'origine existantes et le cas échéant, les végétaliser avec des essences champêtres locales.

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES - DEROGATIONS

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Toutefois, des adaptations mineures sont admises lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5. DEFINITIONS

1. **L'emprise au sol** au sens de la réglementation du plan local d'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords de toiture et surplombs (ex: balcons) inclus.
Sont exclus :

- les piscines non couvertes,
- les terrasses maçonnées non couvertes inférieures ou égales à 0,40 m par rapport au terrain fini,
- les ornements tels que les éléments de modénature ou les marquises.

2. **Les espaces libres** correspondent à la surface du terrain non occupée :

- par les constructions générant une emprise au sol,
- par des aires collectives de stationnement. Toutefois, les aires de stationnement peuvent être incluses dans les espaces libres à condition qu'elles soient enherbées ou qu'elles soient réalisées dans des matériaux non perméables permettant une infiltration et un traitement des eaux pluviales dans la parcelle d'emprise.
- par les aménagements de voirie ou d'accès.

3. **Les annexes** correspondent à une construction située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Ne pas être affectée à l'usage d'habitation,
- Etre affecté à l'usage de garage, abri de jardin, abri vélo, remise à bois, local poubelle…
- Ne pas être contiguë à une construction principale.

4. **Les constructions principales** correspondent aux bâtiments ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions.

5. **Equipements collectifs** ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social, sanitaire et scolaire.

6. **Aménagement, changement de destination et d'usage des constructions existantes** : seront considérées comme construction existante les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve que les constructions aient été régulièrement édifiée et que leur mauvaise implantation au regard du PLU en vigueur ne soit pas issue d'un détachement volontaire de lot d'une propriété plus grande, à la date d'approbation du PLU.

7. **Mur gouttereau** : c'est mur portant une gouttière ou un chéneau terminant le versant de toiture et recevant les eaux.

8. **Bande d'accès** : correspond à la portion de terrain permettant l'accès à une ou des constructions en second rang, qui ne sont pas desservies directement par une voie ou une emprise publique.

9. Voie : la voie est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

10. Contiguë : est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite ou à une construction.

11. Espace commun : c'est un espace dont l'utilisation est commune aux habitants résidant dans un ensemble d'habitations (lotissement par exemple). Il est réservé aux piétons et peut être aménagé de plusieurs façons : espaces verts, aires de jeux ou de sport, squares, places, cheminements doux ainsi que les emprises plantées connexes à la voirie (noues, terre-pleins…).

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LA ZONE UA

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Cette zone s'applique au centre-ville dont l'épicentre est constitué par la Place de l'Eglise. Cet ensemble assez circonscrit présente une forme urbaine assez homogène avec des constructions en ordre continu ou semi-continu et implantée en alignement, notamment le long de la Rue du Général de Gaulle et de la Libération.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière.

1.2. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.3. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

1.4. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés a une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

1.5. Les carrières.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Les constructions nouvelles, les aménagements, les démolitions ainsi que les travaux d'extension ou de surélévation des constructions existantes, sous réserve de :

- Créer à partir de 8 logements, si la voie d'accès est non conforme pour la desserte d'un engin de collecte, un local de stockage pour conteneurs et autres installations nécessaires au tri sélectif et à la collecte des ordures ménagères sur le terrain d'assiette des projets (voir dispositions COBAN).

- Mettre en place à partir de 30 logements des conteneurs semi enterrés ou de locaux à conteneurs (voir dispositions COBAN).
- Les opérations de plus de 15 logements réalisées sur les terrains grevés par une servitude de mixité sociale respectent les dispositions exposées dans l'annexe « mixité sociale » du présent règlement.

2.2. La création, l'extension, ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement, soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

2.3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'art 682 du Code Civil.

b) Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 mètres pour la desserte d'un lot. Pour la desserte de deux lots et plus, la largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres.

c) Les passages sous porche doivent avoir une hauteur supérieure ou égale à 3,50 mètres.

3.2. Voirie

a) Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

b) Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de collecte des ordures ménagères et de transports collectifs, et des caractéristiques adaptées à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics (décret 2006-1657 du 21 décembre 2006). En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

c) Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale :

- Des largeurs supérieures pourront notamment être imposées pour poursuivre des emprises existantes.
- Des largeurs inférieures pourront également être admises dans le cas d'institution d'un sens unique, après accord du Maire (dans le cadre de son pouvoir de police).

- Selon la nature de la desserte, des aménagements spécifiques pourront être admis dans le cadre justifié de traitements sécuritaires (zone 30) ou en « espaces partagés » piétons / voitures.

d) Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière. Les dispositions réglementaires du SDIS seront à respecter (voir en annexe).

ARTICLE UA 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4.2. Eaux usées

a) Dans les secteurs desservis par le réseau public 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.

b) Le rejet des eaux usées dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le Syndicat Mixte du Bassin d'Arcachon (Confère règlement d'assainissement, annexes sanitaires et règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA).

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

4.3. Eaux pluviales

a) 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 50l/m^2 imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

b) 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 (Voir annexes sanitaires et guide technique de gestion des eaux pluviales du Bassin d'Arcachon).

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision – communications numériques)

a) Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

b) Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

4.5. Collecte des déchets.

Dans les nouvelles opérations de plus de deux logements, il pourra être demandé de réaliser un emplacement spécifique en bordure de voie pour la collecte des déchets.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions nouvelles, au nu du mur de façade (balcon non compris), doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées. Les espaces publics à usage d'espaces verts ou d'espaces libres, dans la mesure où leur usage futur n'est pas destiné à la création d'une voie seront assimilés à des limites séparatives.

6.2. Les saillies sur le domaine public sont autorisées, à condition d'être réalisées à plus de 5 m au-dessus du trottoir et de ne pas empiéter de plus de 0,80 m sur le domaine public. Les murs gouttereaux[1] et les avants toits ne sont pas comptabilisés dans le cumul des saillies.

6.3. Les extensions l'aménagement, le changement d'usage et le changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. implantée en retrait de l'alignement peuvent être autorisées en retrait (sans réduire le recul existant), si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue.

6.4. Les exceptions
Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour la construction nouvelle édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fonds voisin et implantée en retrait,
- Pour le terrain qui présente une façade sur rue d'une largeur supérieure ou égale à 25 mètres,
- Pour le terrain ayant un bâti existant conservé rendant impossible toute construction à l'alignement,
- Pour les terrains en seconde ligne.
- Pour les piscines non couvertes (enterrées et hors sol),
- Pour les parcelles d'angle de rue afin de garantir la visibilité des usagers depuis la rue,
- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées,
- Pour les constructions, installations et parties de bâtiment liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos des programmes collectifs et ERP[2].

1 Mur portant une gouttière ou un chéneau, terminant le versant de toiture et recevant les eaux.
2 Etablissement recevant du public.

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

7.1. Les constructions doivent être implantées sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement sur rue ou de la limite d'emprise qui s'y substitue :

- Soit en ordre continu, c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie et sur toute la largeur de la parcelle,
- Soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie. Le recul par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative touchant la voie, sera égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (d >= H/2 avec un minimum de 3 m). Cette distance sera comptée :
    - ✓ horizontalement au nu du mur si les débords de toit sont inférieurs ou égal à 0.60 m,
    - ✓ en tout point du bâtiment si les débords de toit sont supérieurs à 0.60 m,
    - ✓ en tout point du bâtiment pour les balcons, les rampes d'accès, les escaliers extérieurs, les coursives ouvertes.

7.2. Au-delà de cette bande de 15 m :

Les constructions seront édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine, ou bien n'excède pas la hauteur d'une construction mitoyenne, sur la parcelle voisine, contre laquelle le projet s'adosse.
Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, les constructions devront être implantées en retrait de ces limites à une distance qui sera égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à **3 mètres** (d >= H/2 avec un minimum de 3 m). Cette distance sera comptée :

- ✓ horizontalement au nu du mur si les débords de toit sont inférieurs ou égal à 0.60 m,
- ✓ en tout point du bâtiment si les débords de toit sont supérieurs à 0.60 m,
- ✓ en tout point du bâtiment pour les balcons, les rampes d'accès, les escaliers extérieurs, les coursives ouvertes.

7.3. Pour l'extension des constructions existantes l'aménagement, le changement d'usage et le changement de destination des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant, sans réduire le recul existant.

7.4. Lorsque les limites sont constituées par un fossé mitoyen à ciel ouvert ou busé, ou par une craste, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 1,50 m par rapport aux limites séparatives de façon à maintenir le libre écoulement des eaux et à en permettre l'entretien (Confère annexes sanitaires, schéma directeur des eaux pluviales et guide technique de gestion des eaux pluviales).

7.5. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les piscines non couvertes (enterrées et hors sol),
- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos des programmes collectifs et ERP.

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

8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 m au nu du mur.

8.2. Les exceptions
Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les piscines non couvertes (enterrées et hors sol),
- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 70 % de la surface de la parcelle ou du terrain d'assiette de l'opération d'aménagement soit 30% laissé libre de toute construction et aménagements. Elle n'est pas limitée dans la bande des 15 m à partir de l'alignement sur rue, mais au-delà :

- Pour les habitations : elle est limitée à 30 % de la surface qui reste au-delà de la bande de 15 mètres à partir de l'alignement sur rue.
- Pour les commerces, bureaux, artisanat, hébergement hôtelier : elle est limitée à 60 % de la surface qui reste au-delà de la bande de 15 mètres à partir de l'alignement sur rue.

9.2. Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les constructions et opérations à usage d'équipement et service d'intérêt collectif public,
- Les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère.

10.2. Normes de hauteur

a) La hauteur des **constructions principales** ne peut excéder **12 mètres** mesurée au faîtage, et 9 m à l'acrotère pour les toits terrasse.

b) La hauteur des **constructions annexes non incorporées à la construction principale** ne peut excéder 4,50 mètres au faîtage et 3 mètres à l'acrotère pour les toits terrasse. Lorsque l'annexe est implantée en limite séparative, la hauteur mesurée **sur** limite ne peut dépasser 3,50 mètres par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine, ou bien ne doit pas excéder la hauteur d'une construction mitoyenne, sur la parcelle voisine, contre laquelle le projet s'adosse.

10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour l'aménagement, le changement de destination et d'usage de constructions existantes dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus.
- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions pour les constructions principales

11.1.1. Constructions anciennes de type rural

Le respect de l'architecture locale doit être privilégié, les rénovations ou aménagements de constructions existantes respecteront la typologie d'origine du bâtiment. Pour les constructions à caractère patrimonial identifiées au titre de l'**article L151-19 du Code de l'Urbanisme**, telles que décrites dans le cahier de préconisations architecturales joint en **annexe,** les interventions respecteront les prescriptions dudit cahier.

a) Toitures
Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite. Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoises devront être restaurées conformément aux règles de l'Art.

Dans le cas d'extension d'inspiration contemporaine, les prescriptions du présent paragraphe peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

b) Façades
Les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades devront être reprises et respectées.

Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique.

c) Épidermes
Dans le cas d'une réfection partielle de façade, le même coloris doit être repris et la même finition que l'enduit doit être conservée.

Les murs de maçonnerie, destinés à être recouverts, le seront avec un enduit ou mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, à l'exclusion du ciment dont la finition pourra être talochée, brossée ou grattée, et de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Pour la pierre taillée : elle doit être lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

d) Couleurs des menuiseries
Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries comme par exemple : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées comme par exemple : bleu marine, ocre rouge, vert foncé.

11.1.2. Constructions anciennes de type balnéaire.

Le respect de l'architecture locale doit être privilégié, les rénovations ou aménagements de constructions existantes respecteront la typologie d'origine du bâtiment. Pour les constructions à caractère patrimonial identifiées au titre de l'**article L151-19 du Code de l'Urbanisme**, telles que décrites dans le cahier de préconisations architecturales joint en **annexe,** les interventions respecteront les prescriptions dudit cahier.

a) Toitures
Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile mécanique dite de Marseille en terre cuite, ou en ardoise le cas échéant ; les pentes des toits seront conformes aux règles de l'Art.

Dans le cas d'extension d'inspiration contemporaine, les prescriptions du présent paragraphe peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

b) Façades
Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades.

c) Épidermes
Conserver les matériaux apparents en façade : pierre taillée, brique, enduits, montants en bois et respecter leur utilisation dans la modénature des façades : soubassements, bandeaux, chaînages, entourages de baies. Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.

d) Charpente, menuiseries et boiseries extérieures
Les ouvrages en bois apparents à l'extérieur seront conservés ou restaurés à l'identique : pièces de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.
e) Couleur des menuiseries
Les menuiseries extérieures (porte d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, …) seront obligatoirement peintes ou laquées, le cas échéant protégées par une lasure opaque, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés. Le nombre de couleur est limité à deux.

11.1.3. Les constructions nouvelles

a) Toitures
Les toitures terrasses sont autorisées.

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile de terre cuite. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits seront conformes aux règles de l'Art en fonction du type de tuile choisi.

Les égouts et faîtages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

b) Façades
Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade seront harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.
c) Épidermes
Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits bruts pourront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

d) Couleurs des menuiseries
Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

11.2. Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage bois**.**

11.3. Clôture

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage ; elles devront en outre respecter les dispositions suivantes :

- En limite séparative la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m.
- Sur emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :
  - ✓ les haies vives d'essences locales n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique,
  - ✓ les treillages métalliques n'excédant pas 2 m, à l'exclusion des potelets en béton,
  - ✓ Les murs bahuts, n'excédant pas 0,80 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille ou d'un grillage ou tout autre matériaux laissant passer partiellement la vue, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
  - ✓ Les murs bahuts n'excédant pas 1,80 m par rapport au niveau des voies publiques pour les parcelles bordant l'avenue de la Libération, l'avenue de Bordeaux et la rue du Général de Gaulle.

11.4. Architecture Contemporaine

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celles-ci. Pour l'architecture contemporaine, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Des formes et des matériaux différents pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques.

11.5. Éléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement.

Les citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière (voir le cahier de recommandations en fin de document).

11.6. Énergies renouvelables

Des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, ou pour respecter le choix de couverture d'origine du bâtiment s'il présente un intérêt architectural spécifique.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessous, sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure pour 0,5 et au-dessus, avec un minimum d'une place quelle que soit la surface réalisée.

12.2. Normes

12.2.1. Dimensions d'une place de stationnement automobile

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est de 25 m^2, y compris les accès et les dégagements.

12.2.2. Nombre de places de stationnement automobile.

Occupation et destination de la construction	***Nombre de places à créer***
Habitat	1 place minimum par studio et T1 2 places minimum à partir du T2 + 5% du total pour les places visiteurs + 5% du total pour les places handicapées
Bureaux/tertiaire/services	1 place minimum pour 40 m^2 de la surface de plancher
Activités d'entrepôts et stockage	1 place minimum pour 100 m^2 de la surface de plancher
Artisanat	3 places minimum pour 100 m^2 de la surface de plancher
Occupation et destination de la construction	***Nombre de places à créer***
Commerces	1 place minimum pour 60 m^2 de la surface de plancher accueillant le public
Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre +1 emplacement de car pour plus de 50 chambres
Équipement et service d'intérêt collectif	Le nombre de places à créer est estimé en fonction de la destination, de la fréquentation attendue du public et de la dimension du projet

12.2.3. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local d'une surface répondant aux normes suivantes :

Occupation et destination de la construction	***Stationnement à créer***
Habitat collectif Bureaux Commerces Services	3 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m^2
Hébergement hôtelier Artisanat Activités d'entrepôts et de stockage Équipement et service d'intérêt collectif	1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m^2

Cet aménagement ne pourra pas avoir une surface inférieure à 5 m^2 et devra disposer d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre ou la roue de chaque vélo.

12.3. Modalités de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet où dans son environnement immédiat.

12.4. Evolution du bâtiment

Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des critères de calcul définis à l'alinéa 12.2.2 ci-dessus.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la surface de plancher sans changement de destination, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

En cas de travaux sur des bâtiments existants sans changement de destination et ayant pour objet la création de logements supplémentaires, les normes ci-dessus doivent être respectées y compris en dehors du régime des permis de construire ou de celui des déclarations préalables.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Leur regroupement sur la parcelle en dehors des zones de stationnement est autorisé.

13.2. 30 % de la surface de la parcelle ou du terrain d'assiette de l'opération d'aménagement devront être laissés libres de toute construction et aménagements en sous-sol pour assurer l'infiltration des eaux pluviales.

13.3. Les plantations existantes seront conservées au maximum, en dehors des espaces bâtis.

13.4. Les dépôts autorisés dans la zone doivent êtres masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

LA ZONE UB

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Cette zone s'applique principalement aux extensions de la ville effectuée entre la fin du XIXème et le début du XXème affirmant complètement la typologie balnéaire. Le tissu se développe à l'Est jusqu'au Boulevard Javal pendant qu'au Sud, le front de bassin joue l'ultime frontière. Le front urbain du littoral, caractérisé par une densité boisée remarquable et une faible densité justifie la délimitation d'un secteur UBli visant à préserver cette façade.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière.

1.2. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.3. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

1.4. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés a une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

1.5. Les carrières.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Les constructions nouvelles, les aménagements, les démolitions ainsi que les travaux d'extension ou de surélévation des constructions existantes, sous réserve de :

- Créer à partir de 8 logements, si la voie d'accès est non conforme pour la desserte d'un engin de collecte, un local de stockage pour conteneurs et autres installations nécessaires au tri sélectif et à la collecte des ordures ménagères sur le terrain d'assiette des projets (voir dispositions COBAN).
- Mettre en place à partir de 30 logements des conteneurs semi enterrés ou de locaux à conteneurs (voir dispositions COBAN).

2.2. La création, l'extension, ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement, soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

2.3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'art 682 du Code Civil.

b) Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 mètres pour la desserte d'un lot. Pour la desserte de deux lots et plus, la largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres.

c) Les passages sous porche doivent avoir une hauteur supérieure ou égale à 3,50 mètres.

3.2. Voirie

a) Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

b) Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de collecte des ordures ménagères et de transports collectifs, et des caractéristiques adaptées à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics (décret 2006-1657 du 21 décembre 2006). En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

c) Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale :

- Des largeurs supérieures pourront notamment être imposées pour poursuivre des emprises existantes.
- Des largeurs inférieures pourront également être admises dans le cas d'institution d'un sens unique, après accord du Maire (dans le cadre de son pouvoir de police).
- Selon la nature de la desserte, des aménagements spécifiques pourront être admis dans le cadre justifié de traitements sécuritaires (zone 30) ou en « espaces partagés » piétons / voitures.

d) Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière. Les dispositions réglementaires du SDIS seront à respecter (voir en annexe).

ARTICLE UB 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4.2. Eaux usées

a) Dans les secteurs desservis par le réseau public 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.

b) Le rejet des eaux usées dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le Syndicat Mixte du Bassin d'Arcachon (Confère règlement d'assainissement, annexes sanitaires et règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA).

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

4.3. Eaux pluviales

a) 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 50l/m^2 imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

b) 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 (Voir annexes sanitaires et guide technique de gestion des eaux pluviales du Bassin d'Arcachon).

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision – communications numériques)

a) Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

b) Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

4.5. Collecte des déchets.

Dans les nouvelles opérations de plus de deux logements, il pourra être demandé de réaliser un emplacement spécifique en bordure de voie pour la collecte des déchets.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. En l'absence d'indications graphiques contraires, **les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres** de la limite d'emprise des voies publiques et privées, existantes ou projetées. Les espaces publics à usage d'espaces verts ou d'espaces libres, dans la mesure où leur usage futur, n'est pas destiné à la création d'une voie, seront assimilés à des limites séparatives.

6.2. Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 17,50 m de l'axe de la piste cyclable RD 807.

6.3. Les extensions l'aménagement, le changement d'usage et le changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. implantée avec des retraits différents sont autorisées (sans réduire le recul existant), si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue.

6.4. Dans le secteur UBli, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 30 m de la limite d'emprise du Domaine Public Maritime (D.P.M.).

6.5. Les exceptions :

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les piscines non couvertes (enterrées et hors sol),
- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées,
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos des programmes collectifs et ERP.

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

7.1. Les constructions sont implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance sera égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à **3 mètres** (d >= H/2 avec un minimum de 3 m).

7.2. Les constructions principales nouvelles, desservies par une bande d'accès ou une servitude de passage, après détachement de lot, doivent être non contigües aux limites séparatives en respectant une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à **3 mètres** (d >= H/2 avec un minimum de 3 m). Seule une annexe de 30 m^2 d'emprise au sol peut être contigüe à une ou deux limites séparatives.

7.3. Pour l'extension, **l'aménagement, le changement d'usage et le changement de destination des constructions existantes**[5] des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant, sans réduire le recul existant.

7.4. Lorsque les limites sont constituées par un fossé mitoyen à ciel ouvert ou busé, ou par une craste, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 1,50 m par rapport

aux limites séparatives de façon à maintenir le libre écoulement des eaux et à en permettre l'entretien (Confère annexes sanitaires, schéma directeur des eaux pluviales et guide technique de gestion des eaux pluviales).

7.5. Dans le secteur UBli, les constructions devront être implantées en retrait de 3 m minimum des limites séparatives.

7.6. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les piscines non couvertes (enterrées et hors sol),
- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos des programmes collectifs et ERP.

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

8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 m au nu du mur.

8.2. Les exceptions
Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les piscines non couvertes (enterrées et hors sol),
- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Dans la zone UB, hors secteur UBli**, l'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder** :

- Pour les habitations à 40 % de la surface du terrain,
- Pour les commerces, bureaux, artisanat, hébergement hôtelier à 60 % de la surface du terrain.

9.2. Dans le secteur UBli, l'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 10 % de la surface du terrain.

9.3. Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les constructions et opérations à usage d'équipement et service d'intérêt collectif public,
- Les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère.

10.2. Normes de hauteur

a) La hauteur des **constructions principales** ne peut excéder **8 mètres** mesurée au faîtage, et 6 m à l'acrotère pour les toits terrasse. Lorsqu'elles sont édifiées le long des limites séparatives, la hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment ne doit pas excéder 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine, ou bien n'excède pas la hauteur d'une construction mitoyenne, sur la parcelle voisine, contre laquelle le projet s'adosse.

b) La hauteur des **constructions annexes non incorporées à la construction principale** ne peut excéder 4,50 mètres au faîtage et 3 mètres à l'acrotère pour les toits terrasse. Lorsque l'annexe est implantée en limite séparative, la hauteur mesurée sur limite ne peut dépasser 3,50 mètres par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine, ou bien ne doit pas excéder la hauteur d'une construction mitoyenne, sur la parcelle voisine, contre laquelle le projet s'adosse.

10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour l'aménagement, le changement de destination et d'usage de constructions existantes dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus.
- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions pour les constructions principales

11.1.1. Constructions anciennes de type rural

Le respect de l'architecture locale doit être privilégié, les rénovations ou aménagements de constructions existantes respecteront la typologie d'origine du bâtiment. Pour les constructions à caractère patrimonial identifiées au titre de l'**article L151-19 du Code de l'Urbanisme**, telles que décrites dans le cahier de préconisations architecturales joint en annexe**,** les interventions respecteront les prescriptions dudit cahier.

a) Toitures
Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite. Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoises devront être restaurées conformément aux règles de l'Art.

Dans le cas d'extension d'inspiration contemporaine, les prescriptions du présent paragraphe peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

b) Façades
Les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades devront être reprises et respectées.

Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique.

c) Épidermes
Dans le cas d'une réfection partielle de façade, le même coloris doit être repris et la même finition que l'enduit doit être conservée.

Les murs de maçonnerie, destinés à être recouverts, le seront avec un enduit ou mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, à l'exclusion du ciment dont la finition pourra être talochée, brossée ou grattée, et de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Pour la pierre taillée : elle doit être lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

d) Couleurs des menuiseries
Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries comme par exemple : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées comme par exemple : bleu marine, ocre rouge, vert foncé.

11.1.2. Constructions anciennes de type balnéaire

Le respect de l'architecture locale doit être privilégié, les rénovations ou aménagements de constructions existantes respecteront la typologie d'origine du bâtiment. Pour les constructions à caractère patrimonial identifiées au titre de l'**article L151-19 du Code de l'Urbanisme**, telles que décrites dans le cahier de préconisations architecturales joint en **annexe,** les interventions respecteront les prescriptions dudit cahier.

a) Toitures
Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile mécanique dite de Marseille en terre cuite, ou en ardoise le cas échéant ; les pentes des toits seront conformes aux règles de l'Art.

Dans le cas d'extension d'inspiration contemporaine, les prescriptions du présent paragraphe peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

b) Façades
Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades.

c) Épidermes
Conserver les matériaux apparents en façade : pierre taillée, brique, enduits, montants en bois et respecter leur utilisation dans la modénature des façades : soubassements, bandeaux, chaînages, entourages de baies. Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.

d) Charpente, menuiseries et boiseries extérieures
Les ouvrages en bois apparents à l'extérieur seront conservés ou restaurés à l'identique : pièces de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.

e) Couleur des menuiseries
Les menuiseries extérieures (porte d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, …) seront obligatoirement peintes ou laquées, le cas échéant protégées par une lasure opaque, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés. Le nombre de couleur est limité à deux.

11.1.3. Les constructions nouvelles

a) Toitures
Les toitures terrasses sont autorisées.

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile de terre cuite. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits seront conformes aux règles de l'Art en fonction du type de tuile choisi.

Les égouts et faîtages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

b) Façades
Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade seront harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

c) Épidermes
Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.
Les enduits bruts pourront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

d) Couleurs des menuiseries
Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

11.2. Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage bois**.**

11.3. Clôture

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage ; elles devront en outre respecter les dispositions suivantes :

- En limite séparative la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m.
- Sur emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :
  - ✓ les haies vives d'essences locales n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique,
  - ✓ les treillages métalliques n'excédant pas 2 m, à l'exclusion des potelets en béton,
  - ✓ Les murs bahuts, n'excédant pas 0,80 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille ou d'un grillage ou tout autre matériaux laissant passer partiellement la vue, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
  - ✓ Les murs bahuts n'excédant pas 1,80 m par rapport au niveau des voies publiques pour les parcelles bordant l'avenue de la Libération, l'avenue de Bordeaux et la rue du Général de Gaulle.

11.4. Architecture Contemporaine

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celles-ci. Pour l'architecture contemporaine, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Des formes et des matériaux différents pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques.

11.5. Éléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement.
Les citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière (voir le cahier de recommandations en fin de document).

11.6. Énergies renouvelables

Des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, ou pour respecter le choix de couverture d'origine du bâtiment s'il présente un intérêt architectural spécifique.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessous, sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure pour 0,5 et au-dessus, avec un minimum d'une place quelle que soit la surface réalisée.

12.2. Normes

12.2.1. Dimensions d'une place de stationnement automobile

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est de 25 m^2, y compris les accès et les dégagements.

12.2.2. Nombre de places de stationnement automobile.

Occupation et destination de la construction	***Nombre de places à créer***
Habitat	1 place minimum par studio et T1 2 places minimum à partir du T2 + 5% du total pour les places visiteurs

	+ 5% du total pour les places handicapées
Bureaux/tertiaire/services	1 place minimum pour 40 m^2 de la surface de plancher
Activités d'entrepôts et stockage	1 place minimum pour 100 m^2 de la surface de plancher
Artisanat	3 places minimum pour 100 m^2 de la surface de plancher
Commerces	1 place minimum pour 60 m^2 de la surface de plancher accueillant le public
Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre +1 emplacement de car pour plus de 50 chambres
Équipement et service d'intérêt collectif	Le nombre de places à créer est estimé en fonction de la destination, de la fréquentation attendue du public et de la dimension du projet

12.2.3. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local d'une surface répondant aux normes suivantes :

Occupation et destination de la construction	***Stationnement à créer***
Habitat collectif Bureaux Commerces Services	3 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m^2
Hébergement hôtelier Artisanat Activités d'entrepôts et de stockage Équipement et service d'intérêt collectif	1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m^2

Cet aménagement ne pourra pas avoir une surface inférieure à 5 m^2 et devra disposer d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre ou la roue de chaque vélo.

12.3. Modalités de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet où dans son environnement immédiat.

12.4. Evolution du bâtiment

Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des critères de calcul définis à l'alinéa 12.2.2 ci-dessus.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la surface de plancher sans changement de destination, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

En cas de travaux sur des bâtiments existants sans changement de destination et ayant pour objet la création de logements supplémentaires, les normes ci-dessus doivent être respectées y compris en dehors du régime des permis de construire ou de celui des déclarations préalables.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Leur regroupement sur la parcelle en dehors des zones de stationnement est autorisé.

13.2. 30 % de la surface de la parcelle ou du terrain d'assiette de l'opération d'aménagement devront être laissés libres de toute construction et aménagements pour assurer l'infiltration des eaux pluviales.

13.3. Les plantations existantes seront conservées au maximum, en dehors des espaces bâtis.

13.4. Les dépôts autorisés dans la zone doivent êtres masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

LA ZONE UC

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Cette zone s'applique aux extensions de la ville réalisées à partir des années 60 sous une forme dominante, les lotissements créés au rythme des opportunités foncières.

Elle comprend un secteur UCb dont le bâti y est plus dense.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière.

1.2. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.3. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

1.4. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés a une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

1.5. Les carrières.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Les constructions nouvelles, les aménagements, les démolitions ainsi que les travaux d'extension ou de surélévation des constructions existantes, sous réserve de :

- Créer à partir de 8 logements, si la voie d'accès est non conforme pour la desserte d'un engin de collecte, un local de stockage pour conteneurs et autres installations nécessaires au tri sélectif et à la collecte des ordures ménagères sur le terrain d'assiette des projets (voir dispositions COBAN).

- Mettre en place à partir de 30 logements des conteneurs semi enterrés ou de locaux à conteneurs (voir dispositions COBAN).

2.2. La création, l'extension, ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement, soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

2.3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'art 682 du Code Civil.

b) Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 mètres pour la desserte d'un lot. Pour la desserte de deux lots et plus, la largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres.

c) Les passages sous porche doivent avoir une hauteur supérieure ou égale à 3,50 mètres.

3.2. Voirie

a) Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

b) Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de collecte des ordures ménagères et de transports collectifs, et des caractéristiques adaptées à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics (décret 2006-1657 du 21 décembre 2006). En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

c) Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale :

- Des largeurs supérieures pourront notamment être imposées pour poursuivre des emprises existantes.
- Des largeurs inférieures pourront également être admises dans le cas d'institution d'un sens unique, après accord du Maire (dans le cadre de son pouvoir de police).
- Selon la nature de la desserte, des aménagements spécifiques pourront être admis dans le cadre justifié de traitements sécuritaires (zone 30) ou en « espaces partagés » piétons / voitures.

d) Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière. Les dispositions réglementaires du SDIS seront à respecter (voir en annexe).

ARTICLE UC 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4.2. Eaux usées

a) Dans les secteurs desservis par le réseau public 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.

b) Le rejet des eaux usées dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le Syndicat Mixte du Bassin d'Arcachon (Confère règlement d'assainissement, annexes sanitaires et règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA).

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

4.3. Eaux pluviales

a) 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 50l/m^2 imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

b) 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 (Voir annexes sanitaires et guide technique de gestion des eaux pluviales du Bassin d'Arcachon).

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision – communications numériques)

a) Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

b) Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

4.5. Collecte des déchets.

Dans les nouvelles opérations de plus de deux logements, il pourra être demandé de réaliser un emplacement spécifique en bordure de voie pour la collecte des déchets.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. En l'absence d'indications graphiques contraires, **les constructions devront s'implanter par rapport aux voies :**

- à une distance au moins égale à 100 m de l'axe de la RD 106,
- à une distance au moins égale à 17,50 m de l'axe de la piste cyclable RD 807.
- **à une distance au moins égale à 5 mètres** de la limite d'emprise des autres voies publiques et privées, existantes ou projetées.

Les espaces publics à usage d'espaces verts ou d'espaces libres, dans la mesure où leur usage futur, n'est pas destiné à la création d'une voie, seront assimilés à des limites séparatives.

6.2. Les extensions l'aménagement, le changement d'usage et le changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. implantée avec des retraits différents sont autorisées (sans réduire le recul existant), si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue.

6.3. Les exceptions
Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les piscines non couvertes (enterrées et hors sol),
- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées,
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos pour les programmes collectifs et les ERP.

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

7.1. Les constructions sont implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives :

- sur le secteur **UCb**, la distance sera égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à **3 mètres** (d >= H/2 avec un minimum de 3 m).
- sur la zone **UC**, hors secteur UCb, la distance sera égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à **4 mètres**.

7.2. Les constructions principales nouvelles, desservies par une bande d'accès ou une servitude de passage, après détachement de lot, doivent être non contigües aux limites séparatives en respectant une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à **4 mètres.** Seule une annexe de 30 m^2 d'emprise au sol peut être contigüe à une ou deux limites séparatives.

7.3. Pour l'extension, **l'aménagement, le changement d'usage et le changement de destination des constructions existantes** des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant, sans réduire le recul existant.

7.4. Lorsque les limites sont constituées par un fossé mitoyen à ciel ouvert ou busé, ou par une craste, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 1,50 m par rapport aux limites séparatives de façon à maintenir le libre écoulement des eaux et à en permettre l'entretien (Confère annexes sanitaires, schéma directeur des eaux pluviales et guide technique de gestion des eaux pluviales).

7.5. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les piscines non couvertes (enterrées et hors sol),
- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos pour les programmes collectifs et les ERP.

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

8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 m au nu du mur.

8.2. Les exceptions
Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les piscines non couvertes (enterrées et hors sol),
- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Dans le secteur UCb l'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface du terrain,

9.2. Dans la zone UC, hors secteur UCb**, l'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder** 30 % de la surface du terrain.

9.3. Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les constructions et opérations à usage d'équipement et service d'intérêt collectif public,
- Les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère.

10.2. Normes de hauteur

a) La hauteur des **constructions principales** ne peut excéder **8 mètres** mesurée au faîtage, et 6 m mesurée à l'acrotère pour les toits terrasse. Lorsqu'elles sont édifiées le long des limites séparatives, la hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment ne doit pas excéder 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine, ou bien n'excède pas la hauteur d'une construction mitoyenne, sur la parcelle voisine, contre laquelle le projet s'adosse.

b) La hauteur des **constructions annexes non incorporées à la construction principale** ne peut excéder 4,50 mètres au faîtage et 3 mètres à l'acrotère pour les toits terrasse. Lorsque l'annexe est implantée en limite séparative, la hauteur mesurée **sur** limite ne peut dépasser 3,50 mètres par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine, ou bien n'excède pas la hauteur d'une construction mitoyenne, sur la parcelle voisine, contre laquelle le projet s'adosse.

10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour l'aménagement et le changement de destination de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus.
- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions pour les constructions principales

a) Toitures
Les toitures terrasses sont autorisées.

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile de terre cuite. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits seront conformes aux règles de l'Art en fonction du type de tuile choisi.

Les égouts et faîtages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

b) Façades
Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade seront harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

c) Épidermes
Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits bruts pourront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

d) Couleurs des menuiseries
Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

11.2. Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage bois**.**

11.3. Clôture

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage ; elles devront en outre respecter les dispositions suivantes :

- En limite séparative la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m.
- Sur emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :
  - ✓ les haies vives d'essences locales n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique,
  - ✓ les treillages métalliques n'excédant pas 2 m, à l'exclusion des potelets en béton,
  - ✓ Les murs bahuts, n'excédant pas 0,80 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille ou d'un grillage ou tout autre matériaux laissant passer partiellement la vue, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
  - ✓ Les murs bahuts n'excédant pas 1,80 m par rapport au niveau des voies publiques pour les parcelles bordant l'avenue de la Libération, l'avenue de Bordeaux et la rue du Général de Gaulle.

11.4. Architecture Contemporaine

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celles-ci. Pour l'architecture contemporaine, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Des formes et des matériaux différents pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques.

11.5. Éléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement.
Les citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière (voir le cahier de recommandations en fin de document).

11.6. Énergies renouvelables

Des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, ou pour respecter le choix de couverture d'origine du bâtiment s'il présente un intérêt architectural spécifique.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessous, sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure pour 0,5 et au-dessus, avec un minimum d'une place quelle que soit la surface réalisée.

12.2. Normes

12.2.1. Dimensions d'une place de stationnement automobile

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est de 25 m^2, y compris les accès et les dégagements.

12.2.2. Nombre de places de stationnement automobile.

Occupation et destination de la construction	***Nombre de places à créer***
Habitat	1 place minimum par studio et T1 2 places minimum à partir du T2 + 5% du total pour les places visiteurs + 5% du total pour les places handicapées
Bureaux/tertiaire/services	1 place minimum pour 40 m^2 de la surface de plancher
Activités d'entrepôts et stockage	1 place minimum pour 100 m^2 de la surface de plancher
Artisanat	3 places minimum pour 100 m^2 de la surface de plancher
Commerces	1 place minimum pour 60 m^2 de la surface de plancher accueillant le public
Occupation et destination de la construction	***Nombre de places à créer***
Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre +1 emplacement de car pour plus de 50 chambres
Équipement et service d'intérêt collectif	Le nombre de places à créer est estimé en fonction de la destination, de la fréquentation attendue du public et de la dimension du projet

12.2.3. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local d'une surface répondant aux normes suivantes :

Occupation et destination de la construction	*Stationnement à créer*
Habitat collectif Bureaux Commerces Services	3 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m^2
Hébergement hôtelier Artisanat Activités d'entrepôts et de stockage Équipement et service d'intérêt collectif	1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m^2

Cet aménagement ne pourra pas avoir une surface inférieure à 5 m^2 et devra disposer d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre ou la roue de chaque vélo.

12.3. Modalités de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet où dans son environnement immédiat.

12.4. Evolution du bâtiment

Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des critères de calcul définis à l'alinéa 12.2.2 ci-dessus.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la surface de plancher sans changement de destination, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

En cas de travaux sur des bâtiments existants sans changement de destination et ayant pour objet la création de logements supplémentaires, les normes ci-dessus doivent être respectées y compris en dehors du régime des permis de construire ou de celui des déclarations préalables.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Leur regroupement sur la parcelle en dehors des zones de stationnement est autorisé.

13.2. 30 % de la surface de la parcelle ou du terrain d'assiette de l'opération d'aménagement devront être laissés libres de toute construction et aménagements pour assurer l'infiltration des eaux pluviales.

13.3. Dans les opérations à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5 000 m^2, 10 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales). Exceptionnellement, il pourra être envisagé une répartition différente des 10 % d'espaces verts dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement justifié.

13.4. Sur chaque parcelle individuelle, il sera demandé un minimum de 25 % d'espace vert planté.

13.5. Les plantations existantes seront conservées au maximum, en dehors des espaces bâtis.

13.6. Les dépôts autorisés dans la zone doivent êtres masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

LA ZONE UD

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone UD s'applique aux espaces identifiés comme des domaines clos à l'exception des campings, villages de vacances et du domaine des Lugées (ancienne colonie de vacances de Charenton-le-Pont). Il s'agit d'importants domaines fermés marqués par une trame végétale et naturelle importante.

Elle comprend deux secteurs afin de gérer leur évolution et caractéristiques propres: le secteur UDa pour le site de l'ancien aérium et le secteur UDb pour l'ancienne colonie de Noisy-le-sec.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière.

1.2. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.3. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

1.4. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés a une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

1.5. Les carrières.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Les constructions nouvelles, les aménagements, les démolitions ainsi que les travaux d'extension ou de surélévation des constructions existantes, sous réserve de :

- Créer à partir de 8 logements, si la voie d'accès est non conforme pour la desserte d'un engin de collecte, un local de stockage pour conteneurs et autres installations nécessaires

au tri sélectif et à la collecte des ordures ménagères sur le terrain d'assiette des projets (voir dispositions COBAN).

- Mettre en place à partir de 30 logements des conteneurs semi enterrés ou de locaux à conteneurs (voir dispositions COBAN).

2.2. La création, l'extension, ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement, soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

2.3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

2.4. Dans le secteur UDa, l'aménagement, la transformation et l'agrandissement des constructions existantes à condition qu'elles soient destinées à des équipements à usage socio-éducatif, culturel, médical ou paramédical.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'art 682 du Code Civil.

b) Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 mètres pour la desserte d'un lot. Pour la desserte de deux lots et plus, la largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres.

c) Les passages sous porche doivent avoir une hauteur supérieure ou égale à 3,50 mètres.

3.2. Voirie

a) Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

b) Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de collecte des ordures ménagères et de transports collectifs, et des caractéristiques adaptées à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics (décret 2006-1657 du 21 décembre 2006). En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

c) Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale .

- Des largeurs supérieures pourront notamment être imposées pour poursuivre des emprises existantes.
- Des largeurs inférieures pourront également être admises dans le cas d'institution d'un sens unique, après accord du Maire (dans le cadre de son pouvoir de police).
- Selon la nature de la desserte, des aménagements spécifiques pourront être admis dans le cadre justifié de traitements sécuritaires (zone 30) ou en « espaces partagés » piétons / voitures.

d) Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière. Les dispositions réglementaires du SDIS seront à respecter (voir en annexe).

ARTICLE UD 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4.2. Eaux usées

a) Dans les secteurs desservis par le réseau public 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.

b) Le rejet des eaux usées dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le Syndicat Mixte du Bassin d'Arcachon (Confère règlement d'assainissement, annexes sanitaires et règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA).

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

4.3. Eaux pluviales

a) 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 50l/m^2 imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

b) 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 (Voir annexes sanitaires et guide technique de gestion des eaux pluviales du Bassin d'Arcachon).

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision – communications numériques)

a) Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

b) Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

4.5. Collecte des déchets.

Dans les nouvelles opérations de plus de deux logements, il pourra être demandé de réaliser un emplacement spécifique en bordure de voie pour la collecte des déchets.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

En l'absence d'indications graphiques, les constructions devront s'implanter comme suit :

6.1. Dans la zone UD, hors secteurs UDa et UDb**,** les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres de la limite d'emprise des voies publiques et privées, existantes ou projetées.

6.2. Dans la zone UD et le secteur UDa, hors secteur UDb**,** les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 30 m de la limite d'emprise du Domaine Public Maritime (D.P.M.).

6.3. Dans le secteur UDb, les constructions devront s'implanter à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise des voies publiques et privées, existantes ou projetées.

6.4. Les extensions l'aménagement, le changement d'usage et le changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. implantée avec des retraits différents peuvent être autorisées (sans réduire le recul existant), si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue.

6.5. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les piscines non couvertes (enterrées et hors sol),
- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées,
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos des programmes collectifs et ERP.

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

7.1. Dans la zone UD, hors secteur UDb**,** les constructions devront être implantées en retrait de 10m minimum des limites séparatives.

7.2 Dans le secteur UDb :

- les constructions devront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives la distance sera égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à **4 mètres** (d >= H/2 avec un minimum de 4m).
- **les constructions principales nouvelles, desservies par une bande d'accès ou une servitude de passage**, après détachement de lot, doivent être non contigües aux limites séparatives en respectant une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**. Seule une annexe de 30 m^2 d'emprise au sol peut être contigüe à une ou deux limites séparatives.
- lorsque la parcelle d'implantation est contiguë à une zone UK, N, Nh et/ou à un chemin rural, la construction devra s'implanter en retrait de 5 m des limites séparatives .

7.3. Pour l'extension, **l'aménagement, le changement d'usage et le changement de destination des constructions existantes** des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain sont autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant, sans réduire le recul existant.

7.4. Lorsque les limites sont constituées par un fossé mitoyen à ciel ouvert ou busé, ou par une craste, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 1,50 m par rapport aux limites séparatives de façon à maintenir le libre écoulement des eaux et à en permettre l'entretien (Confère annexes sanitaires, schéma directeur des eaux pluviales et guide technique de gestion des eaux pluviales).

7.5. Les exceptions
Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les piscines non couvertes (enterrées et hors sol),
- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos pour les programmes collectifs et les ERP.

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

8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4m au nu du mur.

8.2. Les exceptions
Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les piscines non couvertes (enterrées et hors sol),
- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Dans les secteurs UDa, l'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 10 % de la surface du terrain.

9.2. Dans les secteurs UDb, l'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface du terrain.

9.3. Dans la zone UD, hors secteurs UDa et UDb, l'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 15 % de la surface du terrain.

9.4. Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les constructions et opérations à usage d'équipement et service d'intérêt collectif public ou privé,
- Les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère.

10.2. Normes de hauteur

a) La hauteur des **constructions principales** ne peut excéder **8 mètres** mesurée au faîtage, et 6 m à l'acrotère pour les toits terrasse. Lorsqu'elles sont édifiées le long des limites séparatives, la hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment ne doit pas excéder 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine, ou bien n'excède pas la hauteur d'une construction mitoyenne, sur la parcelle voisine, contre laquelle le projet s'adosse.

b) La hauteur des **constructions annexes non incorporées à la construction principale** ne peut excéder 4,50 mètres au faîtage et 3 mètres à l'acrotère pour les toits terrasse. Lorsque l'annexe est implantée en limite séparative, la hauteur mesurée sur limite ne peut dépasser 3,50 mètres par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine, ou bien n'excède pas la hauteur d'une construction mitoyenne, sur la parcelle voisine, contre laquelle le projet s'adosse.

10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour l'aménagement, le changement de destination et d'usage de constructions existantes dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus.
- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les équipements de santé ou hospitaliers, les EHPAD et maison de retraite.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dans le zone UD, hors secteur UDb**, le projet architectural devra définir avec précision :**

- les éléments visuels dominants de l'environnement : constructions, arbres existants, topographie du terrain, rattachés aux éléments voisins (photos, repérage sur plan, ...),
- les conditions d'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des constructions ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

11.2. Dans le secteur UDb, les constructions principales respecteront les dispositions suivantes :

a) Toitures
Les toitures terrasses sont autorisées.

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile de terre cuite. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits seront conformes aux règles de l'Art en fonction du type de tuile choisi.

Les égouts et faîtages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

b) Façades
Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade seront harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

c) Épidermes
Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits bruts pourront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

d) Couleurs des menuiseries
Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

11.3. Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage bois**.**

11.4. Clôture

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage ; elles devront en outre respecter les dispositions suivantes :

- En limite séparative la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m.
- Sur emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :
  - ✓ les haies vives d'essences locales n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique,
  - ✓ les treillages métalliques n'excédant pas 2 m, à l'exclusion des potelets en béton,

- ✓ Les murs bahuts, n'excédant pas 0,80 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille ou d'un grillage ou tout autre matériaux laissant passer partiellement la vue, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.

11.5. Architecture Contemporaine

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celles-ci. Pour l'architecture contemporaine, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Des formes et des matériaux différents pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques.

11.6. Éléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement.
Les citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.
Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière (voir le cahier de recommandations en fin de document).

11.7. Énergies renouvelables

Des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, ou pour respecter le choix de couverture d'origine du bâtiment s'il présente un intérêt architectural spécifique.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessous, sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure pour 0,5 et au-dessus, avec un minimum d'une place quelle que soit la surface réalisée.

12.2. Normes

12.2.1. Dimensions d'une place de stationnement automobile

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est de 25 m^2, y compris les accès et les dégagements.

12.2.2. Nombre de places de stationnement automobile.

Occupation et destination de la construction	*Nombre de places à créer*
Habitat	1 place minimum par studio et T1 2 places minimum à partir du T2 + 5% du total pour les places visiteurs + 5% du total pour les places handicapées
Bureaux/tertiaire/services	1 place minimum pour 40 m^2 de la surface de plancher
Activités d'entrepôts et stockage	1 place minimum pour 100 m^2 de la surface de plancher
Artisanat	3 places minimum pour 100 m^2 de la surface de plancher
Commerces	1 place minimum pour 60 m^2 de la surface de plancher accueillant le public
Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre +1 emplacement de car pour plus de 50 chambres
Équipement et service d'intérêt collectif	Le nombre de places à créer est estimé en fonction de la destination, de la fréquentation attendue du public et de la dimension du projet

12.2.3. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local d'une surface répondant aux normes suivantes :

Occupation et destination de la construction	*Stationnement à créer*
Habitat collectif Bureaux Commerces Services	3 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m^2
Hébergement hôtelier Artisanat Activités d'entrepôts et de stockage Équipement et service d'intérêt collectif	1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m^2

Cet aménagement ne pourra pas avoir une surface inférieure à 5 m^2 et devra disposer d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre ou la roue de chaque vélo.

12.3. Modalités de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet où dans son environnement immédiat.

12.4. Evolution du bâtiment

Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des critères de calcul définis à l'alinéa 12.2.2 ci-dessus.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la surface de plancher sans changement de destination, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

En cas de travaux sur des bâtiments existants sans changement de destination et ayant pour objet la création de logements supplémentaires, les normes ci-dessus doivent être respectées y compris en dehors du régime des permis de construire ou de celui des déclarations préalables.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Leur regroupement sur la parcelle en dehors des zones de stationnement est autorisé.

13.2. 30 % de la surface de la parcelle ou du terrain d'assiette de l'opération d'aménagement devront être laissés libres de toute construction et aménagements pour assurer l'infiltration des eaux pluviales.

13.3. Dans les opérations à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5 000 m^2, 20 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales). Exceptionnellement, il pourra être envisagé une répartition différente des 20 % d'espaces verts dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement justifié.

13.4. Les plantations existantes seront conservées au maximum, en dehors des espaces bâtis.

13.5. Les dépôts autorisés dans la zone doivent êtres masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UD 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UD 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

LA ZONE UE

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Cette zone correspond essentiellement aux équipements collectifs de la commune (scolaire, des sports, de loisirs…), situés Route du Temple et le long de la Route du Port ostréicole pour le cimetière. Elle vise à faciliter la constitution de pôle d'équipements.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'industrie, à l'artisanat, à l'exploitation agricole ou forestière, aux activités de services commerciaux et hôteliers.

1.2. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.3. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

1.4. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés a une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

1.5. Les carrières.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Les constructions à usage d'habitation, sous réserve :

- qu'elles permettent la réalisation de logement locatifs sociaux et qu'elles respectent de :
  - ✓ Créer à partir de 8 logements, si la voie d'accès est non conforme pour la desserte d'un engin de collecte, un local de stockage pour conteneurs et autres installations nécessaires au tri sélectif et à la collecte des ordures ménagères sur le terrain d'assiette des projets (voir dispositions COBAN).
  - ✓ Mettre en place à partir de 30 logements des conteneurs semi enterrés ou de locaux à conteneurs (voir dispositions COBAN).

- Ou qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle.

2.2. La création, l'extension, ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement, soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

2.3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'art 682 du Code Civil.

b) Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 mètres pour la desserte d'un lot. Pour la desserte de deux lots et plus, la largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres.

c) Les passages sous porche doivent avoir une hauteur supérieure ou égale à 3,50 mètres.

3.2. Voirie

a) Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

b) Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de collecte des ordures ménagères et de transports collectifs, et des caractéristiques adaptées à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics (décret 2006-1657 du 21 décembre 2006). En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

c) Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale :

- Des largeurs supérieures pourront notamment être imposées pour poursuivre des emprises existantes.
- Des largeurs inférieures pourront également être admises dans le cas d'institution d'un sens unique, après accord du Maire (dans le cadre de son pouvoir de police).

- Selon la nature de la desserte, des aménagements spécifiques pourront être admis dans le cadre justifié de traitements sécuritaires (zone 30) ou en « espaces partagés » piétons / voitures.

d) Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière. Les dispositions réglementaires du SDIS seront à respecter (voir en annexe).

ARTICLE UE 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4.2. Eaux usées

a) Dans les secteurs desservis par le réseau public 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.

b) Le rejet des eaux usées dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le Syndicat Mixte du Bassin d'Arcachon (Confère règlement d'assainissement, annexes sanitaires et règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA).

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

4.3. Eaux pluviales

a) 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 50l/m^2 imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

b) 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 (Voir annexes sanitaires et guide technique de gestion des eaux pluviales du Bassin d'Arcachon).

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision – communications numériques)

a) Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

b) Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

4.5. Collecte des déchets.

Dans les nouvelles opérations de plus de deux logements, il pourra être demandé de réaliser un emplacement spécifique en bordure de voie pour la collecte des déchets.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

En l'absence d'indications graphiques, les constructions devront s'implanter comme suit :

6.1. Les constructions devront s'implanter :

- à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques et privées, existantes ou projetées.
- à une distance au moins égale à 17,50 m de l'axe de la piste cyclable RD 807.

6.2. Pour l'extension ou la reconstruction des constructions existantes des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain sont autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans l'emprise actuelle ou dans le prolongement du bâtiment existant.

6.3. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les piscines non couvertes (enterrées et hors sol),
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos pour les programmes collectifs et ERP.
- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées,
- Pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).

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

7.1. Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance sera égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à **3 mètres** (d >= H/2 avec un minimum de 3 m).

7.2. Pour l'extension des constructions existantes, l'aménagement, le changement d'usage et le changement de destination des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant, sans réduire le recul existant.

7.3. Lorsque les limites sont constituées par un fossé mitoyen à ciel ouvert ou busé, ou par une craste, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 1,50 m par rapport aux limites séparatives de façon à maintenir le libre écoulement des eaux et à en permettre l'entretien (Confère annexes sanitaires, schéma directeur des eaux pluviales et guide technique de gestion des eaux pluviales).

7.4. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les piscines non couvertes (enterrées et hors sol),
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos pour les programmes collectifs et ERP.
- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices) dont la surface de plancher n'excède pas 20m^2.

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

8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 m au nu du mur.

8.2. Les exceptions
Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les piscines non couvertes (enterrées et hors sol),
- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Pour les constructions à usage d'habitat, l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.

9.2. Pour les constructions à usage d'équipements collectifs, l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 70 % de la surface du terrain.

9.3. Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère.

10.2. Normes de hauteur

10.2.1. Pour les constructions à usage d'habitat

a) La hauteur des **constructions principales** ne peut excéder **8 mètres** mesurée au faîtage, et 6 m à l'acrotère pour les toits terrasse. Lorsqu'elles sont édifiées le long des limites séparatives, la hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment ne doit pas excéder 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine, ou bien n'excède pas la hauteur d'une construction mitoyenne, sur la parcelle voisine, contre laquelle le projet s'adosse.

b) La hauteur des **constructions annexes non incorporées à la construction principale** ne peut excéder 4,50 mètres au faîtage et 3 mètres à l'acrotère pour les toits terrasse. Lorsque l'annexe est implantée en limite séparative, la hauteur mesurée **sur** limite ne peut dépasser 3,50 mètres par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine, ou bien n'excède pas la hauteur d'une construction mitoyenne, sur la parcelle voisine, contre laquelle le projet s'adosse.

10.2.2. Pour les constructions à usage d'équipement

La hauteur des **constructions** ne peut excéder **12 mètres** mesurée au faîtage, et 9 m à l'acrotère pour les toits terrasse.

10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices)

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessous, sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure pour 0,5 et au-dessus, avec un minimum d'une place quelle que soit la surface réalisée.

12.2. Normes

12.2.1. Dimensions d'une place de stationnement automobile

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est de 25 m^2, y compris les accès et les dégagements.

12.2.2. Nombre de places de stationnement automobile.

Occupation et destination de la construction	***Nombre de places à créer***
Habitat	1 place minimum par studio et T1 2 places minimum à partir du T2 + 5% du total pour les places visiteurs + 5% du total pour les places handicapées
Équipement et service d'intérêt collectif	Le nombre de places à créer est estimé en fonction de la destination, de la fréquentation attendue du public et de la dimension du projet

12.2.3. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local d'une surface répondant aux normes suivantes :

Occupation et destination de la construction	***Stationnement à créer***
Habitat collectif	3 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m^2
Équipement et service d'intérêt collectif	1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m^2

Cet aménagement ne pourra pas avoir une surface inférieure à 5 m^2 et devra disposer d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre ou la roue de chaque vélo.

12.3. Modalités de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet où dans son environnement immédiat.

12.4. Evolution du bâtiment

Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des critères de calcul définis à l'alinéa 12.2.2 ci-dessus.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la surface de plancher sans changement de destination, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

En cas de travaux sur des bâtiments existants sans changement de destination et ayant pour objet la création de logements supplémentaires, les normes ci-dessus doivent être respectées y compris en dehors du régime des permis de construire ou de celui des déclarations préalables.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Leur regroupement sur la parcelle en dehors des zones de stationnement est autorisé.

13.2. 30 % de la surface de la parcelle ou du terrain d'assiette de l'opération d'aménagement devront être laissés libres de toute construction et aménagements pour assurer l'infiltration des eaux pluviales.

13.3. Les plantations existantes seront conservées au maximum, en dehors des espaces bâtis.

13.4. Les dépôts autorisés dans la zone doivent êtres masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non règlementé.

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

LA ZONE UK

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Cette zone s'applique aux zones d'accueils touristiques de la commune, essentiellement composées de campings et de villages de vacances. Ils sont présents dans le centre ville et en périphérie.

Les villages de vacances sont regroupés au sein d'un secteur UKa afin de mieux gérer leur évolution et caractéristiques propres.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UK 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les constructions nouvelles et les extensions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt, à l'hébergement hôtelier et à l'habitation en dehors des conditions précisées à l'article UK 2. ci-après.

1.2. Le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.3. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés a une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

1.4. Les carrières.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. S'ils respectent les normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement :

- Dans la zone **UK**, hors du secteur UKa :
  - ✓ les terrains de camping ou de stationnement de caravanes,
  - ✓ les parcs résidentiels de loisirs destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

- Dans le secteur **UKa**, les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.

2.2. S'ils sont strictement liés à l'exploitation des terrains de camping, des villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme et des parcs résidentiels de loisirs :

- Les équipements communs.
- Les constructions destinées à l'habitation uniquement pour des besoins de gardiennage et de logements de fonction.
- Les constructions destinées au commerce et à la restauration.
- Les aménagements et équipements sportifs, ludiques et de loisirs.

2.3. La création, l'extension, ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement, soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

2.4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

2.5. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels des **prescriptions d'isolement acoustique** ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UK 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'art 682 du Code Civil.

b) Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 mètres pour la desserte d'un lot. Pour la desserte de deux lots et plus, la largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres.

c) Les passages sous porche doivent avoir une hauteur supérieure ou égale à 3,50 mètres.

3.2. Voirie

a) Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

b) Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de collecte des ordures ménagères et de transports collectifs, et des caractéristiques adaptées à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics (décret 2006-1657 du 21 décembre 2006). En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

c) Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale :

- Des largeurs supérieures pourront notamment être imposées pour poursuivre des emprises existantes.
- Des largeurs inférieures pourront également être admises dans le cas d'institution d'un sens unique, après accord du Maire (dans le cadre de son pouvoir de police).
- Selon la nature de la desserte, des aménagements spécifiques pourront être admis dans le cadre justifié de traitements sécuritaires (zone 30) ou en « espaces partagés » piétons / voitures.

d) Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière. Les dispositions réglementaires du SDIS seront à respecter (voir en annexe).

ARTICLE UK 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4.2. Eaux usées

a) Dans les secteurs desservis par le réseau public 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.

b) Le rejet des eaux usées dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le Syndicat Mixte du Bassin d'Arcachon (Confère règlement d'assainissement, annexes sanitaires et règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA).

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

4.3. Eaux pluviales

a) 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 50l/m^2 imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

b) 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 (Voir annexes sanitaires et guide technique de gestion des eaux pluviales du Bassin d'Arcachon).

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision – communications numériques)

a) Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

b) Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

4.5. Collecte des déchets.

Dans les nouvelles opérations de plus de deux logements, il pourra être demandé de réaliser un emplacement spécifique en bordure de voie pour la collecte des déchets.

ARTICLE UK 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UK 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. Les constructions devront s'implanter :

- à 25 m minimum en retrait de l'alignement de la RD 3.
- à 15 m minimum en retrait de l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou projetées.
- des règles d'implantation différentes seront admises pour les campings existants inclus en zone urbaine dense.

6.2. Les exceptions
Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les piscines non couvertes (enterrées et hors sol),
- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées,
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos pour les programmes collectifs et ERP.

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

7.1. Les constructions devront être implantées en retrait de 5 m des limites séparatives.

7.2. Lorsque les limites sont constituées par un fossé mitoyen à ciel ouvert ou busé, ou par une craste, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 1,50 m par rapport aux limites séparatives de façon à maintenir le libre écoulement des eaux et à en permettre

l'entretien (Confère annexes sanitaires, schéma directeur des eaux pluviales et guide technique de gestion des eaux pluviales).

7.3. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos pour les programmes collectifs et ERP.

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

8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 m au nu du mur.

8.2. Les exceptions
Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE UK 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Dans la zone UK, hors secteur UKa **:**

- l'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 15 % de la surface du terrain.
- la superficie des emplacements de camping, caravaning, d'hébergement ne doit excéder 70 % de la surface du terrain.

9.2. Dans le secteur UKa, l'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface du terrain.

9.3. Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UK 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère.

10.2. Normes de hauteur

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 4,5 mètres mesurée au faîtage, sauf pour les constructions à usage collectif où elle peut atteindre 8 m au faîtage et 6 m à l'acrotère pour les toits terrasse.

10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UK 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Disposition pour les constructions principales

a) Toitures
Les toitures terrasses sont autorisées.

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile de terre cuite. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits seront conformes aux règles de l'Art en fonction du type de tuile choisi.

Les égouts et faîtages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

b) Façades
Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade seront harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

c) Épidermes
Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits bruts pourront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

d) Couleurs des menuiseries
Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

11.2. Dispositions pour les habitations légères de loisirs

Elles devront respecter les caractéristiques architecturales suivantes :

- Pour les constructions qui ne seraient pas traitées en toiture terrasse, la pente des toits sera comprise entre 30 et 45% et la couverture sera réalisée en tuiles.
- L'aspect des murs extérieurs sera traité de préférence dans les tons soutenus à même de faciliter l'insertion dans le site.
- Il sera fait au maximum emploi du bois traité dans des teintes sombres ou naturelles. Les parties maçonnées seront traitées dans un matériau unique apparent.

11.3. Bâtiments annexes

Les constructions annexes séparées des constructions principales doivent :

- Être couvertes en harmonie avec la construction principale.
- Utiliser pour les murs des matériaux identiques à la construction principale ou les matériaux suivants : bois ou matériau d'imitation du bois. Les constructions d'aspect métallique sont interdites.

11.4. Clôture

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage ; elles devront en outre respecter les dispositions suivantes :

- Sur limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m,
- Sur emprise publique, seules sont autorisées les clôtures constituées par des haies vives d'essences locales n'excédant pas 2 m de hauteur, pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.

11.5. Énergies renouvelables

Des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, ou pour respecter le choix de couverture d'origine du bâtiment s'il présente un intérêt architectural spécifique.

ARTICLE UK 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessous, sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure pour 0,5 et au-dessus, avec un minimum d'une place quelle que soit la surface réalisée.

12.2. Normes

12.2.1. Dimensions d'une place de stationnement automobile

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est de 25 m^2, y compris les accès et les dégagements.

12.2.2. Nombre de places de stationnement automobile.

Occupation et destination de la construction	***Nombre de places à créer***
Habitat	2 places par logements
Hébergement de plein air	1 place par emplacement de tente ou de caravane ou par unité d'hébergement

Équipement et service d'intérêt collectif	Le nombre de places à créer est estimé en fonction de la destination, de la fréquentation attendue du public et de la dimension du projet

12.2.3. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local d'une surface répondant aux normes suivantes :

Occupation et destination de la construction	*Stationnement à créer*
Hébergement de plein air Équipement et service d'intérêt collectif	1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m^2

Cet aménagement ne pourra pas avoir une surface inférieure à 5 m^2 et devra disposer d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre ou la roue de chaque vélo.

ARTICLE UK 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Des aménagements paysagers devront limiter l'impact visuel depuis l'extérieur au moyen de haies arbustives, de bandes boisées, de talus, de matériaux naturels, de constructions ou de tout autre moyen permettant d'y parvenir. Ces mesures tiennent compte des caractéristiques de la végétation locale, et doivent aboutir, en période estivale, et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à ce que les façades des caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs ne représentent pas plus d'un tiers de ce qui est visible depuis l'extérieur du terrain.

13.2. L'aménagement veillera à répartir les emplacements ou groupes d'emplacements au sein d'une trame paysagère, en évitant notamment tout alignement excessif des hébergements tels que caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs sur le périmètre du camping et visibles de l'extérieur.

13.3. Les surfaces réservées au stationnement non couvert doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, arbres pouvant être répartis à proximité de la zone de stationnement selon le parti d'aménagement paysager.

13.4. 30 % de la surface de la parcelle ou du terrain d'assiette de l'opération d'aménagement devront être laissés libres de toute construction et aménagements pour assurer l'infiltration des eaux pluviales.

13.5. Les arbres et arbustes existants dans la bande déterminée par le retrait de 25 m par rapport à la limite d'emprise publique de la RD 3 seront obligatoirement conservés et renouvelés avec des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé) : pins, chênes, arbousiers, …

13.6. Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

13.7. Les dépôts autorisés dans la zone doivent êtres masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UK 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UK 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UK 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

LA ZONE UY

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Elle s'applique aux zones d'activités économiques présentes de part et d'autre de la RD 106. Elle comprend deux zones : celle de la zone artisanale et commerciale située au Nord de la RD 106 et celle de la zone commerciale au Sud de la RD 106.

Cette dernière bénéficie d'un secteur UYc afin de privilégier et préserver sa vocation exclusivement commerciale. Le site de l'ancienne déchetterie bénéfice d'un secteur spécifique UYd.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

1.2. Les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations.

1.3. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.4. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

1.5. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés a une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

1.6. Les carrières.

1.7. Dans le secteur UYc, toutes les dispositions et utilisations du sol, à l'exception de celles visées à l'article UY 2.2 et suivants.

1.8. Dans le secteur UYd, toutes les dispositions et utilisations du sol, à l'exception de celles visées à l'article UY 2.3 et suivants.

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

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Dans la zone UY, hors secteur UYc :

a) **Les constructions à usage d'habitation** à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle **et** qu'elles ne dépassent pas une surface de plancher de 100 m^2 **et** d'être intégrée dans le volume du bâtiment d'activité sauf règlementation spécifique dans le domaine de l'hygiène et de la sécurité.

b) **La création, l'extension ou la transformation d'Installation Classée pour La Protection de l'Environnement**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite « SEVESO », à condition qu'elles soient liées à un usage industriel, artisanal et de services.

c) **Les dépôts de ferraille**, à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées dans la zone.

2.2. Dans le secteur UYc :

a) **Les constructions à usage d'habitation** à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle **et** qu'elles ne dépassent pas une surface de plancher de 100 m^2 **et** d'être intégrée dans le volume du bâtiment d'activité sauf règlementation spécifique dans le domaine de l'hygiène et de la sécurité.

b) **Les constructions nouvelles à condition qu'elles soient destinées à un usage commercial ou de service** , et qu'elles soient rattachées à une activité commerciale.

c) **La création, l'extension ou la transformation d'Installation Classée pour La Protection de l'Environnement**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite « SEVESO », à condition qu'elles soient liées à un usage commercial ou de service.

2.3. Dans le secteur UYd :

a) les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux à condition qu'ils soient nécessaires au contrôle, à l'entretien ou à la dépollution du site de l'ancienne décharge.

b) L'implantation d'une centrale solaire au sol à condition qu'elle permette le contrôle, l'entretien ou la dépollution du site de l'ancienne décharge.

2.4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

2.5. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels des **prescriptions d'isolement acoustique** ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'art 682 du Code Civil.

b) Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 mètres pour la desserte d'un lot. Pour la desserte de deux lots et plus, la largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres.

c) Les passages sous porche doivent avoir une hauteur supérieure ou égale à 3,50 mètres.

d) Aucun nouvel accès ne sera créé le long de la RD 106.

3.2. Voirie

a) Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 6 m.

b) Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de collecte des ordures ménagères et de transports collectifs, et des caractéristiques adaptées à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics (décret 2006-1657 du 21 décembre 2006). En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

c) Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale :

- Des largeurs supérieures pourront notamment être imposées pour poursuivre des emprises existantes.
- Des largeurs inférieures pourront également être admises dans le cas d'institution d'un sens unique, après accord du Maire (dans le cadre de son pouvoir de police).
- Selon la nature de la desserte, des aménagements spécifiques pourront être admis dans le cadre justifié de traitements sécuritaires (zone 30) ou en « espaces partagés » piétons / voitures.

d) Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière. Les dispositions réglementaires du SDIS seront à respecter (voir en annexe).

ARTICLE UY 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4.2. Eaux usées

a) Dans les secteurs desservis par le réseau public 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.

b) Le rejet des eaux usées dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le Syndicat Mixte du Bassin d'Arcachon (Confère règlement d'assainissement, annexes sanitaires et règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA).

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

4.3. Eaux pluviales

a) 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 50l/m^2 imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

b) 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 (Voir annexes sanitaires et guide technique de gestion des eaux pluviales du Bassin d'Arcachon).

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision – communications numériques)

a) Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

b) Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter comme suit :

6.1. Les constructions devront s'implanter :

- à 100 m minimum en retrait par rapport à l'axe de l'emprise de la RD 106,
- à 10 m minimum en retrait de la limite d'emprise des autres voies publiques et privées, existantes ou projetées.

6.2. Les exceptions
Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas se situer dans la bande de retrait de 100 m par rapport à l'axe de l'emprise de la RD 106, de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées,
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

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

7.1. Les constructions devront être implantées en retrait de 5 m des limites séparatives.

7.2. Lorsque les limites sont constituées par un fossé mitoyen à ciel ouvert ou busé, ou par une craste, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 1,50 m par rapport aux limites séparatives de façon à maintenir le libre écoulement des eaux et à en permettre l'entretien (Confère annexes sanitaires, schéma directeur des eaux pluviales et guide technique de gestion des eaux pluviales).

7.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

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

8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 m au nu du mur.

8.2. Les exceptions

Toutefois, cette règles ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les piscines non couvertes (enterrées et hors sol),
- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 70 % de la surface du terrain.

9.2. Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère.

10.2. Normes de hauteur

a) La hauteur des **constructions principales** ne peut excéder **13 mètres** à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.

b) La hauteur des **constructions annexes non incorporées à la construction principale** ne peut excéder 4,50 mètres au faîtage et 3 mètres à l'acrotère pour les toits terrasse.

10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les superstructures ou les éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (climatisation, conduit de désenfumage, etc ...).
- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions pour les constructions principales

a) Volume

Les constructions devront être issus de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, prisme, cube, ...), la décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

b) Couvertures

Les toitures terrasses seront autorisées.

Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre mais dans le cas de toiture à deux pentes, il est préconisé que la couverture et le faîtage soient masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.

Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion de la tuile.

b) Façades
Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les principes de composition de façade pourront dépendre du parti architectural, ils pourront associer des baies de proportion verticale à des petites baies de proportion carrée et à des baies de grande dimension.

Les baies seront implantées de façon préférentielle sur les façades principales, et limitées sur les façades latérales ou pignons.

c) Épidermes
Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis (bois, PVC, acier, aluminium, ...) dans la mesure où ils sont peints ou laqués.
d) Couleurs
Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois afin de préserver une harmonie.

11.2. Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes seront traités de la même façon que les constructions principales.

11.3. Clôture

Elles seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis ou de grillage simple torsion pouvant être doublées de haies vives (essences locales), l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur. Les murs bahuts et les clôtures pleines en béton sont interdits quelle que soit leur hauteur.

Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

11.4. Énergies renouvelables

Des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, ou pour respecter le choix de couverture d'origine du bâtiment s'il présente un intérêt architectural spécifique.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessous, sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure pour 0,5 et au-dessus, avec un minimum d'une place quelle que soit la surface réalisée.

12.2. Normes

12.2.1. Dimensions d'une place de stationnement automobile

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est de 25 m^2, y compris les accès et les dégagements.

12.2.2. Nombre de places de stationnement automobile.

Occupation et destination de la construction	***Nombre de places à créer***
Habitat	2 place minimum par logement
Bureaux et services	1 place minimum pour 40 m^2 de la surface de plancher
Activités d'entrepôts et stockage	1 place minimum pour 100 m^2 de la surface de plancher
Industries/artisanat	3 places minimum pour 100 m^2 de la surface de plancher
Commerces	1 place minimum pour 60 m^2 de la surface de plancher accueillant le public
Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre +1 emplacement de car pour plus de 50 chambres
Restaurant	1 place minimum pour 10 m^2 de la surface de plancher
Équipement et service d'intérêt collectif	Le nombre de places à créer est estimé en fonction de la destination, de la fréquentation attendue du public et de la dimension du projet

12.2.3. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local d'une surface répondant aux normes suivantes :

Occupation et destination de la construction	***Stationnement à créer***
Bureaux Commerces Services	3 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m^2
Hébergement hôtelier Artisanat Industrie Activités d'entrepôts et de stockage Équipement et service d'intérêt collectif	1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m^2

Cet aménagement ne pourra pas avoir une surface inférieure à 5 m^2 et devra disposer d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre ou la roue de chaque vélo.

12.3. Modalités de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet où dans son environnement immédiat.

12.4. Evolution du bâtiment

Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des critères de calcul définis à l'alinéa 12.2.2 ci-dessus.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la surface de plancher sans changement de destination, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

En cas de travaux sur des bâtiments existants sans changement de destination et ayant pour objet la création de logements supplémentaires, les normes ci-dessus doivent être respectées y compris en dehors du régime des permis de construire ou de celui des déclarations préalables.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. La bande paysagère le long de la RD 106
Les arbres et arbustes existants dans la bande déterminée par le retrait de 100 m par rapport à l'axe de l'emprise de la RD 106 seront obligatoirement conservés et renouvelés avec des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé) : pins, chênes, arbousiers, … (cf. palette végétale en annexe).

13.2. Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage **sous la forme d'espace boisé classé à conserver ou à créer ou de plantations à réaliser devront être effectuées.**

13.3. Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés **des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.**

13.4. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Leur regroupement sur la parcelle en dehors des zones de stationnement est autorisé.

13.5. 30 % de la surface de la parcelle ou du terrain d'assiette de l'opération d'aménagement devront être laissés libres de toute construction et aménagements pour assurer l'infiltration des eaux pluviales.

13.6. Les plantations existantes seront conservées au maximum, en dehors des espaces bâtis.

13.7. Les dépôts autorisés dans la zone doivent êtres masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UY 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UY 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

LA ZONE 1AU

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

C'est une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Cette zone a pour vocation principale l'accueil des logements. Elle comprend 3 secteurs correspondant au site de Montagne : 1AU1, 1AU2 et 1AU3.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les constructions isolées, dissociées ou indépendantes de toute opération d'aménagement groupé.

1.2. Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) qui ne sont pas compatibles avec les principes d'aménagement de la zone, définis dans les Orientations d'Aménagement.

1.3. Les extensions et l**es constructions nouvelles** destinées à l'industrie, à l'artisanat, à l'exploitation agricole ou forestière ou à usage d'entrepôt.

1.4. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.5. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

1.6. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés a une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

1.7. Les carrières.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Les opérations d'ensemble (lotissements destinés à l'habitation, constructions destinées à l'habitation collective et opérations groupées d'habitations), à condition :

- Qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement**,**
- Qu'elles portent sur une superficie minimale de :
  - ✓ **5000 m²** pour les zones 1AU, hors secteurs 1AU1, 1AU2 et 1AU3. Toutefois, si à la fin des opérations subsistaient sur la zone un reliquat de terrains d'une superficie inférieure à 5000 m², celui-ci pourra être construit selon les mêmes dispositions.
  - ✓ **70 000 m²** pour les secteurs 1AU1, 1AU2 et 1AU3. Toutefois, si à la fin des opérations subsistaient sur la zone un reliquat de terrains d'une superficie inférieure à 70 000 m², celui-ci pourra être construit selon les mêmes dispositions.
- Qu'elles ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreuse l'urbanisation du reste de la zone,
- Qu'elles soient immédiatement raccordées à tous les réseaux communaux existants.
- De créer à partir de 8 logements, si la voie d'accès est non conforme pour la desserte d'un engin de collecte, un local de stockage pour conteneurs et autres installations nécessaires au tri sélectif et à la collecte des ordures ménagères sur le terrain d'assiette des projets (voir dispositions COBAN).
- De mettre en place à partir de 30 logements des conteneurs semi enterrés ou de locaux à conteneurs (voir dispositions COBAN).
- Qu'à partir de 16 logements l'opération doit comporter au moins 35 % logements locatifs conventionnés.

2.2. La création, l'extension, ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement, soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

2.3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'art 682 du Code Civil.

b) Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 mètres pour la desserte d'un lot. Pour la desserte de deux lots et plus, la largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres.

c) Les passages sous porche doivent avoir une hauteur supérieure ou égale à 3,50 mètres.

3.2. Voirie

a) Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. Leur création est soumise aux conditions suivantes :

- Voirie primaire :
  - ✓ largeur minimale de chaussée : 5,50 mètres,
  - ✓ largeur minimale d'emprise : 16 mètres.
- Voirie primaire intégrant un système d'absorption d'eau pluviale (fossé ou noue) :
  - ✓ largeur minimale de chaussée : 5,50 mètres,
  - ✓ largeur minimale d'emprise : 20 mètres.
- Voierie primaire pour le site n°2 :
  - ✓ largeur minimale de chaussée : 3,5 mètres,
  - ✓ largeur minimale d'emprise : 5.50 mètres.
- Voirie secondaire:
  - ✓ largeur minimale de chaussée : 5,50 mètres,
  - ✓ largeur minimale d'emprise : 14 mètres.

b) Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de collecte des ordures ménagères et de transports collectifs, et des caractéristiques adaptées à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics (décret 2006-1657 du 21 décembre 2006). En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

c) Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale :

- Des largeurs supérieures pourront notamment être imposées pour poursuivre des emprises existantes.
- Des largeurs inférieures pourront également être admises dans le cas d'institution d'un sens unique, après accord du Maire (dans le cadre de son pouvoir de police).
- Selon la nature de la desserte, des aménagements spécifiques pourront être admis dans le cadre justifié de traitements sécuritaires (zone 30) ou en « espaces partagés » piétons / voitures.

d) Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière. Les dispositions réglementaires du SDIS seront à respecter (voir en annexe).

ARTICLE 1AU 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4.2. Eaux usées

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

b) Le rejet des eaux usées dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le Syndicat Mixte du Bassin d'Arcachon (Confère règlement d'assainissement, annexes sanitaires et règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA).

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

4.3. Eaux pluviales

a) 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 50l/m^2 imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

b) 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 (Voir annexes sanitaires et guide technique de gestion des eaux pluviales du Bassin d'Arcachon).

c) Les fossés existants ou créés dans le cadre de l'aménagement de la zone devront être dotés d'une banquette de 3m minimum de largeur.

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision – communications numériques)

a) Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

b) Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

4.5. Collecte des déchets.

Dans les nouvelles opérations de plus de deux logements, il pourra être demandé de réaliser un emplacement spécifique en bordure de voie pour la collecte des déchets.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. En l'absence d'indications graphiques contraires, **les constructions devront s'implanter par rapport aux voies :**

- à une distance au moins égale à 100 m de l'axe de la RD 106,
- à une distance au moins égale à 25 m de l'axe de la RD 3,
- **à une distance au moins égale à 5 mètres** de la limite d'emprise des autres voies publiques et privées, existantes ou projetées.

Les espaces publics à usage d'espaces verts ou d'espaces libres, dans la mesure où leur usage futur, n'est pas destiné à la création d'une voie, seront assimilés à des limites séparatives.

6.2. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les piscines non couvertes (enterrées et hors sol),
- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées,
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos pour les programmes collectifs et les ERP.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions sont implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives la distance sera égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à **4 mètres** (d >= H/2 avec un minimum de 4 m).

7.2. Lorsque les limites sont constituées par un fossé mitoyen à ciel ouvert ou busé, ou par une craste, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 1,50 m par rapport aux limites séparatives de façon à maintenir le libre écoulement des eaux et à en permettre l'entretien (Confère annexes sanitaires, schéma directeur des eaux pluviales et guide technique de gestion des eaux pluviales).

7.3. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les piscines non couvertes (enterrées et hors sol),
- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos pour les ensembles collectifs et les ERP.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 m au nu du mur.

8.2. Les exceptions
Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les piscines non couvertes (enterrées et hors sol),
- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface du terrain.

9.2. Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les constructions et opérations à usage d'équipement et service d'intérêt collectif, public,
- Les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère.

10.2. Normes de hauteur

a) La hauteur des **constructions principales** ne peut excéder **8 mètres** mesurée au faîtage, et 6 m à l'acrotère pour les toits terrasse. Lorsqu'elles sont édifiées le long des limites séparatives, la hauteur mesurée sur limite séparative en tout point du bâtiment ne doit pas excéder 3,50 m par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine,

b) La hauteur des **constructions annexes non incorporées à la construction principale** ne peut excéder 4,50 mètres au faîtage et 3 mètres à l'acrotère pour les toits terrasse. Lorsque l'annexe est implantée en limite séparative, la hauteur mesurée sur limite ne peut dépasser 3,50 mètres par rapport au niveau du sol de la parcelle voisine.

10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions pour les constructions principales

a) Toitures
Les toitures terrasses sont autorisées.

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile de terre cuite. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits seront conformes aux règles de l'Art en fonction du type de tuile choisi.

Les égouts et faîtages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

b) Façades
Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade seront harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

c) Épidermes
Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits bruts pourront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

d) Couleurs des menuiseries
Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

11.2. Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage bois**.**

11.3. Clôture

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage ; elles devront en outre respecter les dispositions suivantes :

- En limite séparative la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m.
- Sur emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :
  - ✓ les haies vives d'essences locales n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique,
  - ✓ les treillages métalliques n'excédant pas 2 m, à l'exclusion des potelets en béton,
  - ✓ Les murs bahuts, n'excédant pas 0,80 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille ou d'un grillage ou tout autre matériaux

laissant passer partiellement la vue, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.

- ✓ Les murs bahuts n'excédant pas 1,80 m par rapport au niveau des voies publiques pour les parcelles bordant l'avenue de la Libération et l'avenue de Bordeaux.

11.4. Architecture Contemporaine

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celles-ci. Pour l'architecture contemporaine, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Des formes et des matériaux différents pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques.

11.5. Éléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement.

Les citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière (voir le cahier de recommandations en fin de document).

11.6. Énergies renouvelables

Des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, ou pour respecter le choix de couverture d'origine du bâtiment s'il présente un intérêt architectural spécifique.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessous, sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure pour 0,5 et au-dessus, avec un minimum d'une place quelle que soit la surface réalisée.

12.2. Normes

12.2.1. Dimensions d'une place de stationnement automobile

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est de 25 m^2, y compris les accès et les dégagements.

12.2.2. Nombre de places de stationnement automobile.

Occupation et destination de la construction	*Nombre de places à créer*
Habitat	1 place minimum par studio et T1 2 places minimum à partir du T2 + 5% du total pour les places visiteurs + 5% du total pour les places handicapées
Bureaux/tertiaire/services	1 place minimum pour 40 m^2 de la surface de plancher
Commerces	1 place minimum pour 60 m^2 de la surface de plancher accueillant le public
Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre +1 emplacement de car pour plus de 50 chambres
Équipement et service d'intérêt collectif	Le nombre de places à créer est estimé en fonction de la destination, de la fréquentation attendue du public et de la dimension du projet

12.2.3. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local d'une surface répondant aux normes suivantes :

Occupation et destination de la construction	*Stationnement à créer*
Habitat collectif Bureaux Commerces Services	3 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m^2
Hébergement hôtelier Équipement et service d'intérêt collectif	1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m^2

Cet aménagement ne pourra pas avoir une surface inférieure à 5 m^2 et devra disposer d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre ou la roue de chaque vélo.

12.3. Modalités de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet où dans son environnement immédiat.

12.4. Evolution du bâtiment

Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des critères de calcul définis à l'alinéa 12.2.2 ci-dessus.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la surface de plancher sans changement de destination, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

En cas de travaux sur des bâtiments existants sans changement de destination et ayant pour objet la création de logements supplémentaires, les normes ci-dessus doivent être respectées y compris en dehors du régime des permis de construire ou de celui des déclarations préalables.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Leur regroupement sur la parcelle en dehors des zones de stationnement est autorisé.

13.2. 30 % de la surface de la parcelle ou du terrain d'assiette de l'opération d'aménagement devront être laissés libres de toute construction et aménagements pour assurer l'infiltration des eaux pluviales.

13.3. Les opérations d'aménagement de plus de 5000 m^2 doivent comporter, en dehors des voiries, un espace libre commun sur au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière, **aménagés en espaces verts collectifs et plantés.** Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

13.4. Les plantations existantes seront conservées au maximum, en dehors des espaces bâtis.

13.5. Les dépôts autorisés dans la zone doivent êtres masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

LA ZONE 1AUY

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

C'est une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Cette zone a pour vocation principale l'accueil d'activités économiques. Elle constitue l'extension de la zone artisanale et commerciale située au Nord de la RD 106.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

1.2. Les lotissements à usage d'habitation et groupes d'habitations.

1.3. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.4. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

1.5. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés a une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

1.6. Les carrières.

ARTICLE 1AUY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle **et** qu'elles ne dépassent pas une surface de plancher de 100 m^2 **et** d'être intégrée dans le volume du bâtiment d'activité sauf règlementation spécifique dans le domaine de l'hygiène et de la sécurité.

2.2. La création, l'extension ou la transformation d'Installation Classée pour La Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite « SEVESO », à condition qu'elles soient liées à un usage industriel, artisanal et de services.

2.3. Les dépôts de ferraille, à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées dans la zone.

2.3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux constructions et aux parkings souterrains et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

2.4. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels des **prescriptions d'isolement acoustique** ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUY 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'art 682 du Code Civil.

b) Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 mètres pour la desserte d'un lot. Pour la desserte de deux lots et plus, la largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres.

c) Les passages sous porche doivent avoir une hauteur supérieure ou égale à 3,50 mètres.

d) Aucun nouvel accès ne sera créé le long de la RD 106.

3.2. Voirie

a) Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. Leur création est soumise aux conditions suivantes :

- Voies primaires, emprise de 20 m avec système d'absorption pluviale (noue) ou 16 m,
- Voies secondaires, emprise 14 m.

b) Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de collecte des ordures ménagères et de transports collectifs, et des caractéristiques adaptées à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics (décret 2006-1657 du 21 décembre 2006). En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

c) Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale :

- Des largeurs supérieures pourront notamment être imposées pour poursuivre des emprises existantes.
- Des largeurs inférieures pourront également être admises dans le cas d'institution d'un sens unique, après accord du Maire (dans le cadre de son pouvoir de police).
- Selon la nature de la desserte, des aménagements spécifiques pourront être admis dans le cadre justifié de traitements sécuritaires (zone 30) ou en « espaces partagés » piétons / voitures.

d) Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière. Les dispositions réglementaires du SDIS seront à respecter (voir en annexe).

ARTICLE 1AUY 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4.2. Eaux usées

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

b) Le rejet des eaux usées dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le Syndicat Mixte du Bassin d'Arcachon (Confère règlement d'assainissement, annexes sanitaires et règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA).

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

4.3. Eaux pluviales

a) 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 50l/m^2 imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

b) 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 (Voir annexes sanitaires et guide technique de gestion des eaux pluviales du Bassin d'Arcachon).

c) Les fossés existants ou créés dans le cadre de l'aménagement de la zone devront être dotés d'une banquette de 3m minimum de largeur.

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision – communications numériques)

a) Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

b) Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

ARTICLE 1AUY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter comme suit :

6.1. Les constructions devront s'implanter :

- à 100 m minimum en retrait par rapport à l'axe de l'emprise de la RD 106,
- à 10 m minimum en retrait de la limite d'emprise des autres voies publiques et privées, existantes ou projetées.

6.2. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas se situer dans la bande de retrait de 100 m par rapport à l'axe de l'emprise de la RD 106, de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées,
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE 1AUY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions devront être implantées en retrait de 5 m des limites séparatives.

7.2. Lorsque les limites sont constituées par un fossé mitoyen à ciel ouvert ou busé, ou par une craste, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 1,50 m par rapport aux limites séparatives de façon à maintenir le libre écoulement des eaux et à en permettre l'entretien (Confère annexes sanitaires, schéma directeur des eaux pluviales et guide technique de gestion des eaux pluviales).

7.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE 1AUY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 m au nu du mur.

8.2. Les exceptions
Toutefois, cette règles ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les piscines non couvertes (enterrées et hors sol),
- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

ARTICLE 1AUY 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 70 % de la surface du terrain.

9.2. Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE 1AUY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère.

10.2. Normes de hauteur

a) La hauteur des **constructions principales** ne peut excéder **13 mètres** à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.

b) La hauteur des **constructions annexes non incorporées à la construction principale** ne peut excéder 4,50 mètres au faîtage et 3 mètres à l'acrotère pour les toits terrasse.

10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les superstructures ou les éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (climatisation, conduit de désenfumage, etc ...).
- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 1AUY 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions pour les constructions principales

a) Volume
Les constructions devront être issus de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, prisme, cube, ...), la décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

b) Couvertures
Les toitures terrasses seront autorisées.

Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre mais dans le cas de toiture à deux pentes, il est préconisé que la couverture et le faîtage soient masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.

Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion de la tuile.

b) Façades
Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les principes de composition de façade pourront dépendre du parti architectural, ils pourront associer des baies de proportion verticale à des petites baies de proportion carrée et à des baies de grande dimension.

Les baies seront implantées de façon préférentielle sur les façades principales, et limitées sur les façades latérales ou pignons.

c) Épidermes
Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis (bois, PVC, acier, aluminium, ...) dans la mesure où ils sont peints ou laqués.

d) Couleurs
Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois afin de préserver une harmonie.

11.2. Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes seront traités de la même façon que les constructions principales.

11.3. Clôture

Elles seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis ou de grillage simple torsion pouvant être doublées de haies vives (essences locales), l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur. Les murs bahuts et les clôtures pleines en béton sont interdits quelle que soit leur hauteur.

Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

11.4. Énergies renouvelables

Des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, ou pour respecter le choix de couverture d'origine du bâtiment s'il présente un intérêt architectural spécifique.

ARTICLE 1AUY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessous, sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure pour 0,5 et au-dessus, avec un minimum d'une place quelle que soit la surface réalisée.

12.2. Normes

12.2.1. Dimensions d'une place de stationnement automobile

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est de 25 m^2, y compris les accès et les dégagements.

12.2.2. Nombre de places de stationnement automobile.

Occupation et destination de la construction	*Nombre de places à créer*
Habitat	2 place minimum par logement
Bureaux et services	1 place minimum pour 40 m^2 de la surface de plancher
Activités d'entrepôts et stockage	1 place minimum pour 100 m^2 de la surface de plancher
Industries/artisanat	3 places minimum pour 100 m^2 de la surface de plancher
Commerces	1 place minimum pour 60 m^2 de la surface de

	plancher accueillant le public
Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre +1 emplacement de car pour plus de 50 chambres
Restaurant	1 place minimum pour 10 m^2 de la surface de plancher
Équipement et service d'intérêt collectif	Le nombre de places à créer est estimé en fonction de la destination, de la fréquentation attendue du public et de la dimension du projet

12.2.3. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local d'une surface répondant aux normes suivantes :

Occupation et destination de la construction	***Stationnement à créer***
Bureaux Commerces Services	3 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m^2
Hébergement hôtelier Artisanat Industrie Activités d'entrepôts et de stockage Équipement et service d'intérêt collectif	1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m^2

Cet aménagement ne pourra pas avoir une surface inférieure à 5 m^2 et devra disposer d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre ou la roue de chaque vélo.

12.3. Modalités de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet où dans son environnement immédiat.

12.4. Evolution du bâtiment

Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des critères de calcul définis à l'alinéa 12.2.2 ci-dessus.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la surface de plancher sans changement de destination, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

En cas de travaux sur des bâtiments existants sans changement de destination et ayant pour objet la création de logements supplémentaires, les normes ci-dessus doivent être respectées y compris en dehors du régime des permis de construire ou de celui des déclarations préalables.

ARTICLE 1AUY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. La bande paysagère le long de la RD 106 : **les arbres et arbustes existants dans la bande déterminée par le retrait de 100 m par rapport à l'axe de l'emprise de la RD 106 seront obligatoirement conservés et renouvelés avec des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé) : pins, chênes, arbousiers, … (cf. palette végétale en annexe).**

13.2. Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage **sous la forme d'espace boisé classé à conserver ou à créer ou de plantations à réaliser devront être effectuées.**

13.3. Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés **des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.**

13.4. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Leur regroupement sur la parcelle en dehors des zones de stationnement est autorisé.

13.5. 30 % de la surface de la parcelle ou du terrain d'assiette de l'opération d'aménagement devront être laissés libres de toute construction et aménagements pour assurer l'infiltration des eaux pluviales.

13.6. Les plantations existantes seront conservées au maximum, en dehors des espaces bâtis.

13.7. Les dépôts autorisés dans la zone doivent êtres masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

LA ZONE 2AU

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

C'est est une des zones à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.

Mais, d'ores et déjà, la municipalité a défini les modalités de son urbanisation dans le Document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2AU 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, au commerce, aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), sous réserve de leur intégration dans le site et de ne pas compromettre ou rendre plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - RESEAUX DIVERS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. Pour toute construction ou installation nouvelle autorisée dans la zone, l'implantation est libre dès lors qu'elle est bien intégrée dans l'environnement naturel ou bâti et qu'elle ne compromet pas ou ne rend pas plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Pour toute construction ou installation nouvelle autorisée dans la zone, l'implantation est libre dès lors qu'elle est bien intégrée dans l'environnement naturel ou bâti et qu'elle ne compromet pas ou ne rend pas plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

❑ ❑ ❑

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

LA ZONE N

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

Il s'agit d'une zone à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne plus particulièrement les sites naturels de la commune, dignes d'être protégés, en dehors des zones bénéficiant d'une protection spécifique au titre de la Loi Littoral. Ils présentent toutefois des caractères assez différents, allant d'ensembles ne manifestant pas une sensibilité élevée, et susceptibles d'accueillir des aménagements (existant ou à créer) qui peuvent s'insérer dans un cadre naturel, à des sites d'un réel intérêt demandant une protection forte.

Elle comprend 5 secteurs :

- Un secteur **Na** dédié exclusivement aux activités équestres ou équines,
- Un secteur **Ne** affecté au stockage et au traitement des sédiments non dangereux issus des opérations de dragage et de curage des ports du Bassin d'Arcachon,
- Un secteur **Nh**, couvrant les implantations bâties isolées au sein du massif forestier sur des parcelles de taille et de capacité limitées où seront autorisées des extensions limitées des constructions existantes,
- Un secteur **Np** qui concerne la zone du port d'Arès et les ateliers ostréicoles,
- Un secteur **Npa** destiné aux claires ostréicoles implantée sur le site de l'ASCOA.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, champ éolien, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article N2.

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

Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Dans la zone N proprement dite (hors secteurs spécifiques) :

a) Les constructions nouvelles liées à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.

b) Les travaux, affouillements et exhaussements liés à l'exploitation et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.

c) Les constructions et installations à conditions qu'elles soient nécessaires à l'exploitation sylvicole et à la gestion de la forêt, à l'exclusion de toute activité de services ou artisanale (entrepreneurs de travaux forestiers, scieries, …).

2.2. Dans le secteur Na, les constructions, extensions, installations à condition qu'elles soient liées à des activités équestres ou équines.

2.3. Dans le secteur Ne :

a) les constructions, installations et ouvrages à condition qu'elles soient nécessaires au stockage et au traitement des sédiments non dangereux issus des opérations de dragage et de curage des ports du Bassin d'Arcachon.

b) les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans le secteur.

2.4. Dans le secteur Nh :

a) La réfection, la démolition/reconstruction à l'identique et l'extension des constructions principales à vocation d'habitat à condition :

- qu'elle soit limitée à 20 % de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU et à un maximum de 40 m^2, lorsque à la date d'approbation du PLU la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 250 m^2 et qu'elle ne dépasse pas cette limite après extension.
- qu'elle soit limitée à 15 % de la surface de plancher existante et à un maximum de 50 m^2 lorsque à la date d'approbation du PLU la surface de plancher de la construction existante est supérieure à 250 m^2 et qu'elle ne dépasse pas 500 m^2 après extension.

b) Le changement de destination sans extension d'un bâtiment existant dans une limite de surface de plancher de 500 m^2 au maximum à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages..

c) La construction d'une seule annexe à compter de la date d'approbation du PLU, à condition qu'elle soit accolée à la construction principale à vocation d'habitat et que la surface de plancher n'excède pas 25 m^2.

2.5. Dans le secteur Np, l'aménagement et l'agrandissement des ateliers du port ostréicole liées à l'activité ostréicole à condition que qu'ils soient nécessaire au traitement, au conditionnement et à la commercialisation des coquillages, que l'emprise au sol totale n'excède pas 36 m^2 et que soit respecté le plan de masse et le plan de composition annexés ci après.

2.6. Dans le secteur Npa, les constructions et installations directement liées à l'activité ostréicole à conditions qu'elles soient nécessaire au traitement, au conditionnement et à la commercialisation des coquillages et qu'elles respectent le plan de masse et le plan de composition des façades annexés ci après.

2.7. Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers ou à la défense forestière contre l'incendie (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, points d'eau, installations de sécurité …), dans le cas de contraintes techniques justifiées et à condition de ne pas porter atteinte au site.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'art 682 du Code Civil.

b) Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 mètres pour la desserte d'un lot. Pour la desserte de deux lots et plus, la largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres.

c) Les passages sous porche doivent avoir une hauteur supérieure ou égale à 3,50 mètres.

3.2. Voirie

a) Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

b) Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de collecte des ordures ménagères et de transports collectifs, et des caractéristiques adaptées à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics (décret 2006-1657 du 21 décembre 2006). En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

c) Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale :

- Des largeurs supérieures pourront notamment être imposées pour poursuivre des emprises existantes.
- Des largeurs inférieures pourront également être admises dans le cas d'institution d'un sens unique, après accord du Maire (dans le cadre de son pouvoir de police).
- Selon la nature de la desserte, des aménagements spécifiques pourront être admis dans le cadre justifié de traitements sécuritaires (zone 30) ou en « espaces partagés » piétons / voitures.

d) Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière. Les dispositions réglementaires du SDIS seront à respecter (voir en annexe).

ARTICLE N 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4.2. Eaux usées

4.2.1. Dans les secteurs desservis par le réseau public d'assainissement des eaux usées

a) 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.

b) Le rejet des eaux usées dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le Syndicat Mixte du Bassin d'Arcachon (Confère règlement d'assainissement, annexes sanitaires et règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA).

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

4.2.2. Dans les secteurs non desservis par le réseau public d'assainissement des eaux usées

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 règlementaires 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).

4.3. Eaux pluviales

a) 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 50l/m^2 imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

b) 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 (Voir annexes sanitaires et guide technique de gestion des eaux pluviales du Bassin d'Arcachon).

4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision – communications numériques)

a) Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

b) Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

4.5. Collecte des déchets.

Dans les nouvelles opérations de plus de deux logements, il pourra être demandé de réaliser un emplacement spécifique en bordure de voie pour la collecte des déchets.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. En l'absence d'indications graphiques contraires, **les constructions devront s'implanter par rapport aux voies :**

- à une distance au moins égale à 100 m de l'axe de la RD 106,
- à une distance au moins égale à 25 m de l'axe de la RD 3,
- à une distance au moins égale à 15 m de la limite d'emprise des autres voies publiques et privées, existantes ou projetées,
- à une distance au moins égale à 17,50 m de l'axe de la piste cyclable RD 807.

6.2. Les extensions l'aménagement, le changement d'usage et le changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. implantée avec des retraits différents sont autorisées (sans réduire le recul existant), si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue.

6.3. Dans le secteur Npa, les constructions devront être édifiées suivant les principes d'implantation définis au plan masse en annexe du présent chapitre et en respectant les cotes indiquées. Ce plan masse permet de s'affranchir des dispositions écrites du présent article.

6.4. Dans le secteur Np, les constructions devront être édifiées suivant les principes d'implantation définis au plan masse en annexe du présent chapitre et en respectant les cotes indiquées. Ce plan masse permet de s'affranchir des dispositions écrites du présent article.

6.5. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les piscines non couvertes (enterrées et hors sol),
- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées,
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets.

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

7.1. Dans la zone N, à l'exception des secteurs Np et Npa, les constructions devront être implantées en retrait de 10 m minimum des limites séparatives.

7.2. Dans le secteur Np, les constructions devront être édifiées suivant les principes d'implantation définis au plan masse en annexe du présent chapitre et en respectant les cotes indiquées. Ce plan masse permet de s'affranchir des dispositions écrites du présent article.

7.3. Dans le secteur Npa, les constructions devront être édifiées suivant les principes d'implantation définis au plan masse en annexe du présent chapitre et en respectant les cotes indiquées. Ce plan masse permet de s'affranchir des dispositions écrites du présent article.

7.4. Lorsque les limites sont constituées par un fossé mitoyen à ciel ouvert ou busé, ou par une craste, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 1,50 m par rapport aux limites séparatives de façon à maintenir le libre écoulement des eaux et à en permettre l'entretien (Confère annexes sanitaires, schéma directeur des eaux pluviales et guide technique de gestion des eaux pluviales).

7.5. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les piscines non couvertes (enterrées et hors sol),
- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,

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

8.1. Dans le secteur Np, les constructions devront être édifiées suivant les principes d'implantation définis au plan masse en annexe du présent chapitre et en respectant les cotes indiquées.

8.2. Dans le secteur Npa, les constructions devront être édifiées suivant les principes d'implantation définis au plan masse en annexe du présent chapitre et en respectant les cotes indiquées.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. **Dans le secteur Np,** l'emprise au sol est limitée à 36 m².

9.2. **Dans le secteur Nh,** l'emprise au sol ne doit pas excéder 12 % de la surface du terrain.

9.3. **Dans la zone N,** à l'exception des secteurs Np et Nh, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère.

10.2. Normes de hauteur

a) **Dans la zone N, hors des secteurs Np et Npa,** la hauteur d'une **construction** ne peut excéder **6,5 mètres** mesurée au faîtage, et 4 m à l'acrotère pour les toits terrasse.

b) **Dans le secteur Npa,** les constructions devront être édifiées suivant les principes d'implantation définis aux plans des façades et coupes en annexe du présent chapitre et en respectant les cotes indiquées. Ces plans permettent de s'affranchir des dispositions écrites du présent article.

c) **Dans le secteur Np,** les constructions devront être édifiées en suivant les principes d'implantation définis aux plans des façades et coupes en annexe du présent chapitre et en respectant les cotes indiquées. Ces plans permettent de s'affranchir des dispositions écrites du présent article.

10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dans la zone N, hors des secteur Ne, Np et Npa :

11.1.1. Dispositions pour les constructions principales

a) Toitures
Les toitures terrasses sont autorisées.

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile de terre cuite. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits seront conformes aux règles de l'Art en fonction du type de tuile choisi.

Les égouts et faîtages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

b) Façades
Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade seront harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

c) Épidermes
Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits bruts pourront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

d) Couleurs des menuiseries
Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

11.1.2. Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage bois**.**

11.1.3. Architecture Contemporaine

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celles-ci. Pour l'architecture contemporaine, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

Des formes et des matériaux différents pourront être acceptés après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques.

11.1.4. Éléments divers

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement.
Les citernes à gaz ou à mazout ne doivent pas être visibles du domaine public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle à l'aide de végétaux.

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 m d'une limite séparative. Leur implantation en façade doit être considérée comme un élément de composition architecturale à part entière (voir le cahier de recommandations en fin de document).

11.1.5. Énergies renouvelables

Des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales, ou pour respecter le choix de couverture d'origine du bâtiment s'il présente un intérêt architectural spécifique.

11.2. Dans le secteur Np

Les constructions respecteront le plan de composition annexé ci après et les prescriptions suivantes :

- Une couverture en tuiles de terre cuite identique aux tuiles existantes, soit un ton vieilli,
- Des murs enduits et peints de couleur blanche,
- Les menuiseries extérieures seront de couleur contrastante de manière à former des taches de couleur vive valorisant le bâtiment, selon le caractère des constructions légères de la côte Atlantique (jaune mimosa, bleu et violacé des bruyères, vert vif des jeunes pousses, etc…), une seule couleur par bâtiment.

11.3. Dans le secteur Npa

Les constructions respecteront le plan de composition annexé ci après et les prescriptions suivantes :

- les couvertures en fibrociment seront obligatoirement recouvertes de tuiles canal de ton vieilli,
- les maçonneries apparentes de ton foncé : terre de sienne/gris (et non de couleur "pierre"),
- la partie supérieure des bâtiments sera obligatoirement traitée en bardage bois de ton foncé.

11.4. Clôture

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage ; elles devront en outre respecter les dispositions suivantes :

- En limite séparative la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m.
- Sur emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :
  - ✓ les haies vives d'essences locales n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique,
  - ✓ les treillages métalliques n'excédant pas 2 m, à l'exclusion des potelets en béton,
  - ✓ Les murs bahuts, n'excédant pas 0,80 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille ou d'un grillage ou tout autre matériaux laissant passer partiellement la vue, et éventuellement doublées d'une haie vive d'essences locales, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
  - ✓ Les murs bahuts n'excédant pas 1,80 m par rapport au niveau des voies publiques pour les parcelles bordant l'avenue de la Libération, l'avenue de Bordeaux et la rue du Général de Gaulle.

11.5. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessous, sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure pour 0,5 et au-dessus, avec un minimum d'une place quelle que soit la surface réalisée.

12.2. Normes

12.2.1. Dimensions d'une place de stationnement automobile

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est de 25 m^2, y compris les accès et les dégagements.

12.2.2. Nombre de places de stationnement automobile.

Occupation et destination de la construction	*Nombre de places à créer*
Habitat	2 places minimum par logement
Autre équipement et service d'intérêt collectif	Le nombre de places à créer est estimé en fonction de la destination, de la fréquentation attendue du public et de la dimension du projet

12.2.3. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local d'une surface répondant aux normes suivantes :

Occupation et destination de la construction	*Stationnement à créer*
Équipement et service d'intérêt collectif	1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 5 m^2

Cet aménagement ne pourra pas avoir une surface inférieure à 5 m^2 et devra disposer d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre ou la roue de chaque vélo.

12.3. Modalités de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet où dans son environnement immédiat.

12.4. Evolution du bâtiment

Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des critères de calcul définis à l'alinéa 12.2.2 ci-dessus.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la surface de plancher sans changement de destination, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

En cas de travaux sur des bâtiments existants sans changement de destination et ayant pour objet la création de logements supplémentaires, les normes ci-dessus doivent être respectées y compris en dehors du régime des permis de construire ou de celui des déclarations préalables.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Leur regroupement sur la parcelle en dehors des zones de stationnement est autorisé.

13.2. Dans la zone N, hors des secteurs Ne, Np et Npa, sur les terrains non boisés la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m^2 de surface de plancher est obligatoire en même temps que la construction.

13.3. Les dépôts autorisés dans la zone doivent êtres masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non règlementé.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

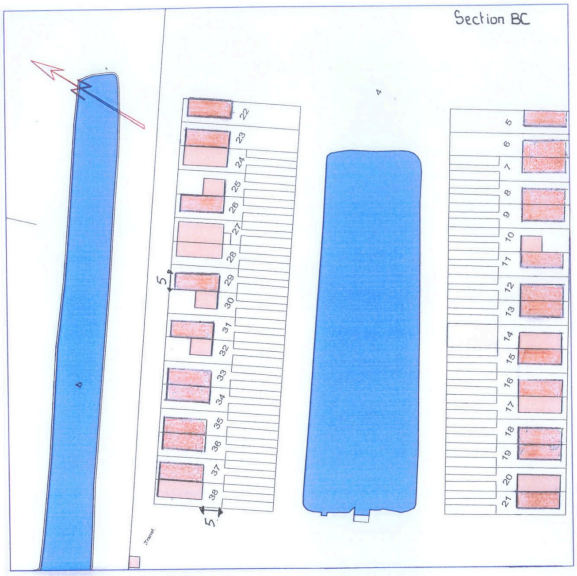
ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Plan masse, plan de composition et modèles des cabanes applicables sur le secteur Npa (ASCOA) destiné à gérer les prescriptions d'implantations se substituant à celles des articles N 6, N 7, N 8, N 10 et complétant les prescriptions d'aspect extérieur de l'article N 11.

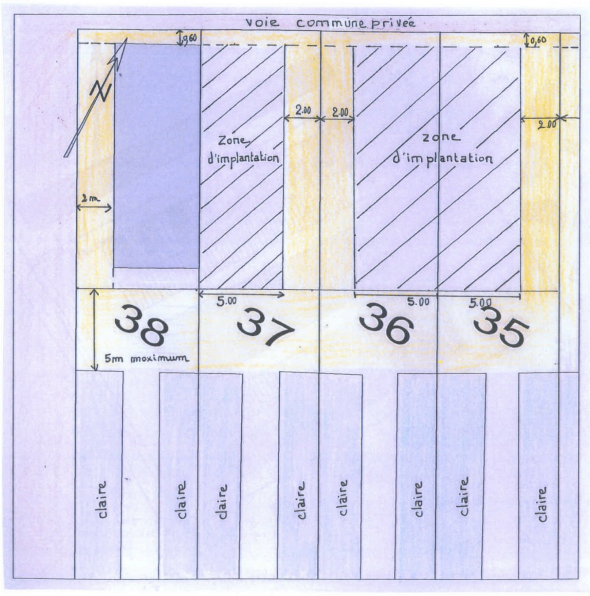
Plan masse et plan de composition

COMMUNE D'ARÈS - ASCOA - Constructions de cabanes Ostréicoles
SECTEUR Npa



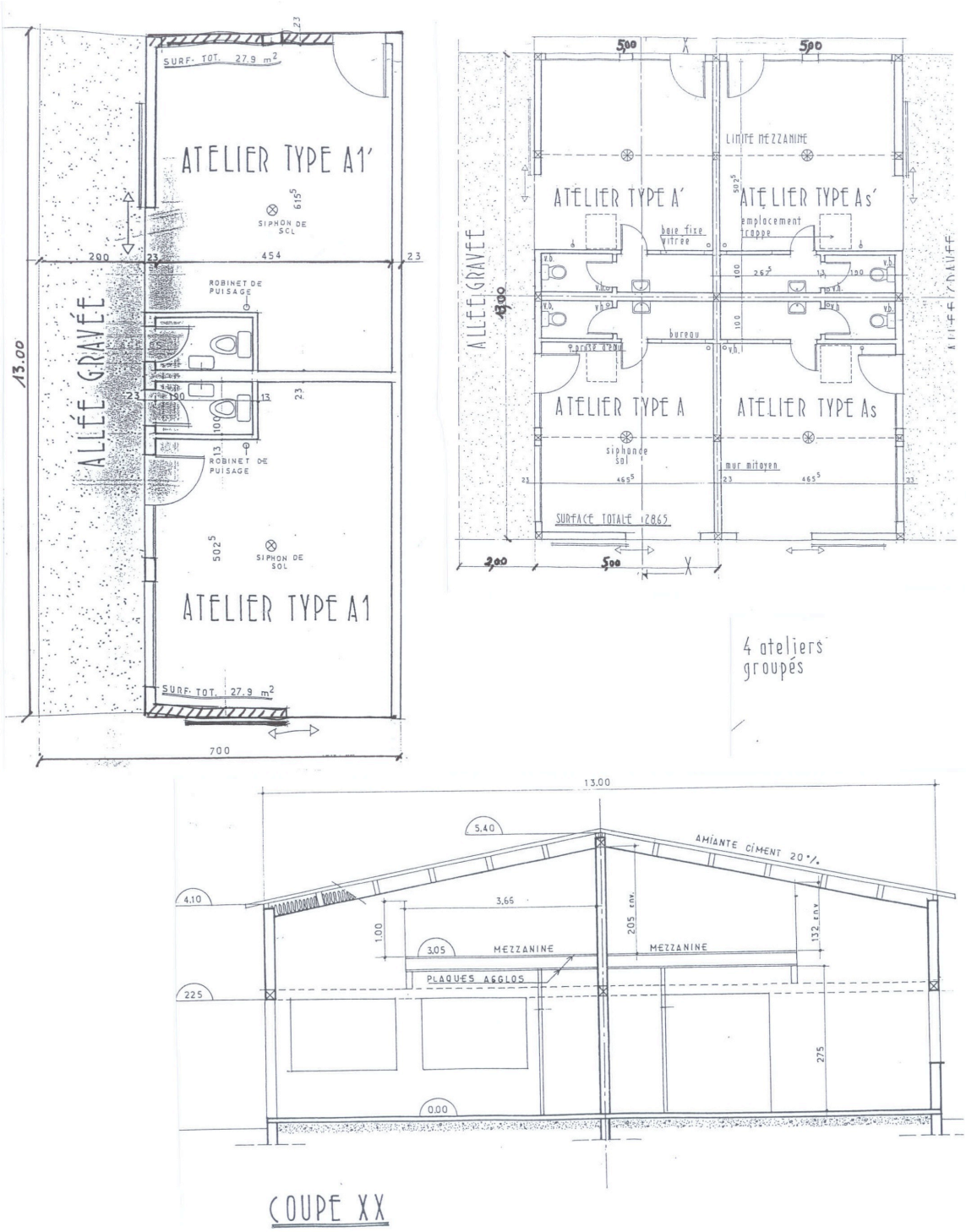
Secteur Npa - Site ASCOA - Principe d'implantation

ZOOM

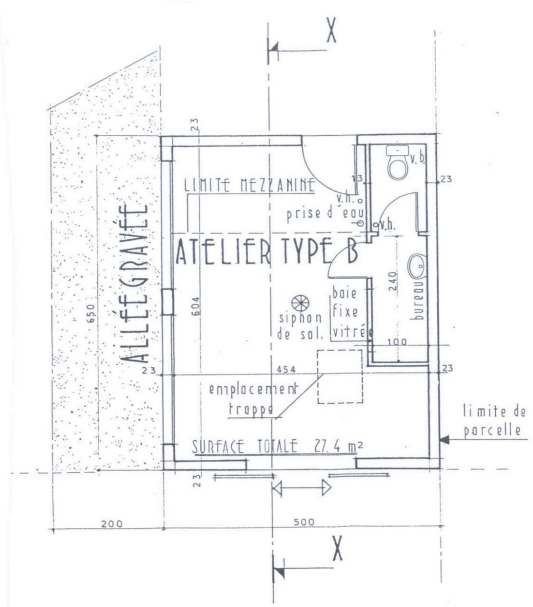


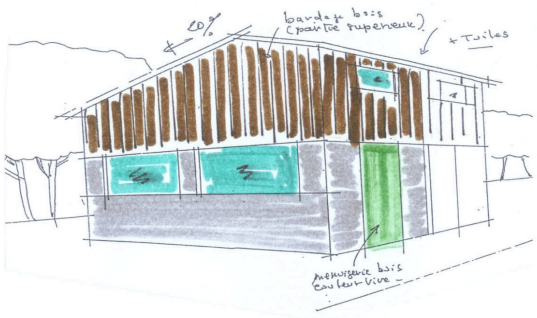
Construction de cabanes ostréicoles : modèle, façade, coupe aménagement intérieur

Modèle A

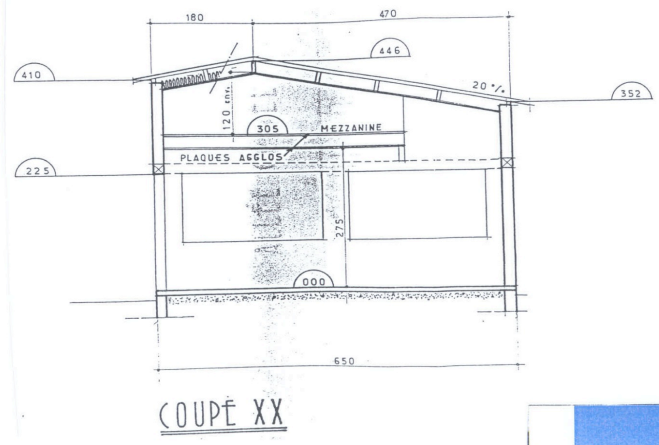


Modèle B







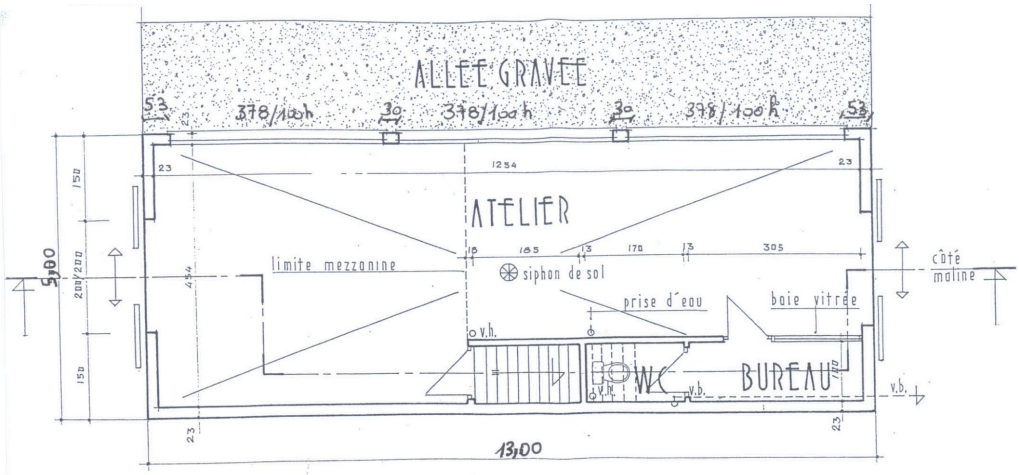


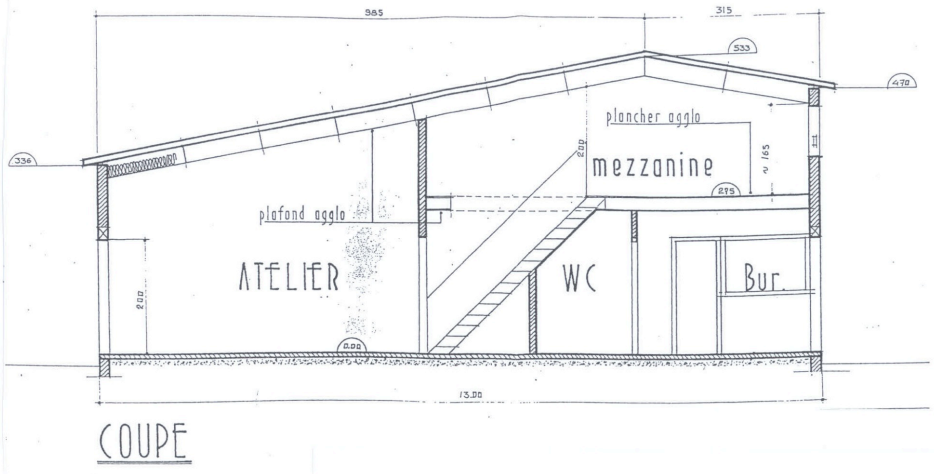
COUPE XX



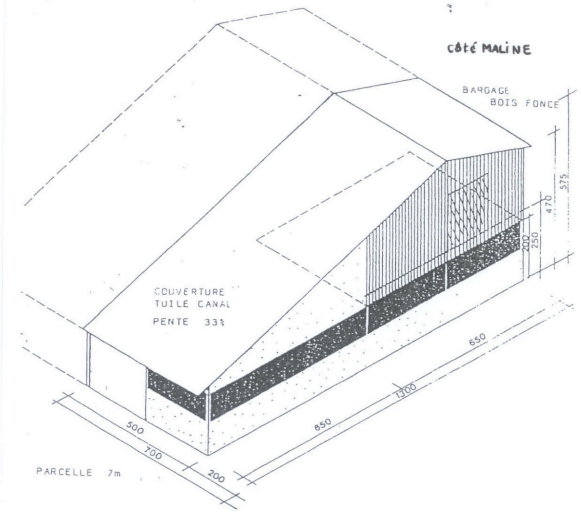


Modèle C





COUPE



L'aspect extérieur



Côté voie



Côté claire

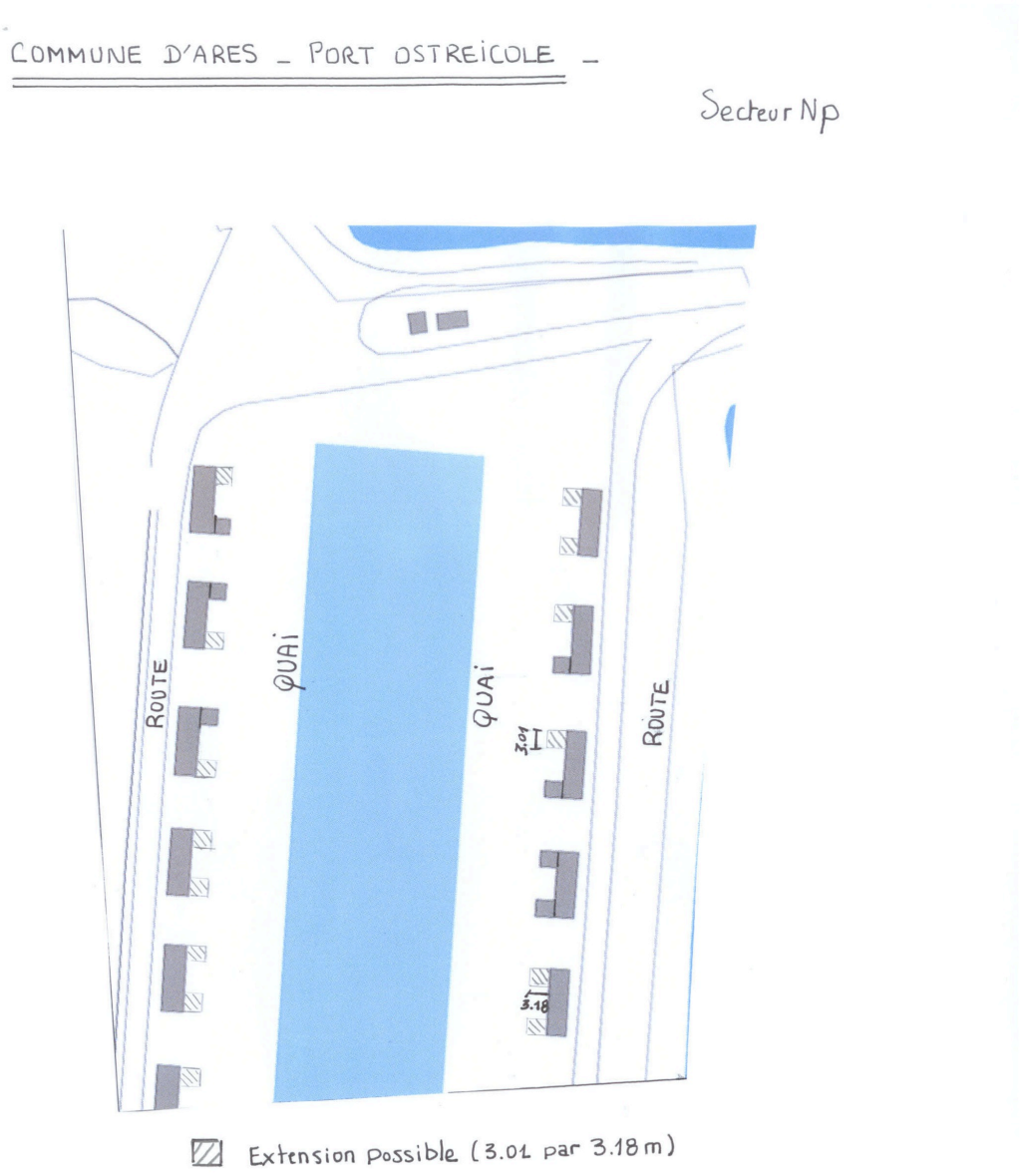


Façade côté allée (largeur 2m).



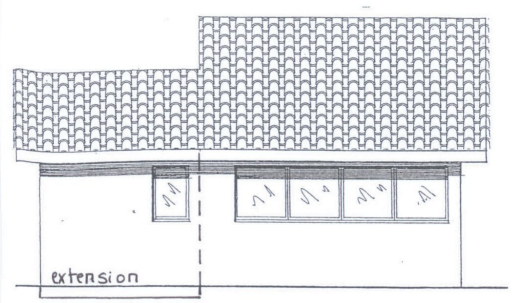
Façade sur mitoyenneté

Plan masse, plan de composition et modèles des cabanes applicables sur le secteur Np (port ostréicole) destiné à gérer les prescriptions d'implantations se substituant à celles des articles N 6, N 7, N 8, N 10 et complétant les prescriptions d'aspect extérieur de l'article N 11.

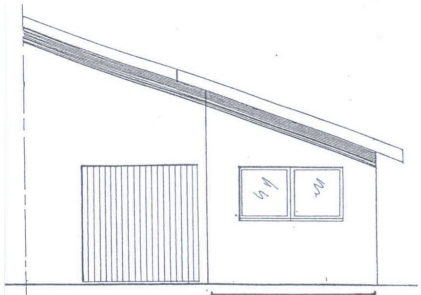


COMMUNE D'ARES _ PORT OSTREICOLE _ Extension des cabanes

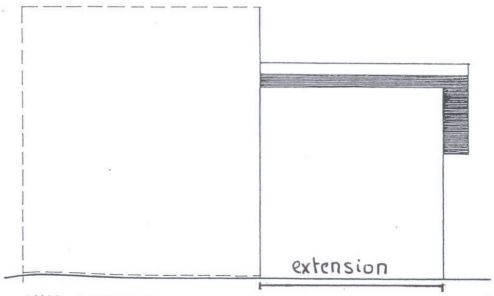
Secteur Np



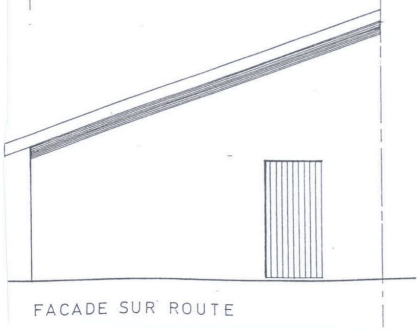
FACADE LATERALE



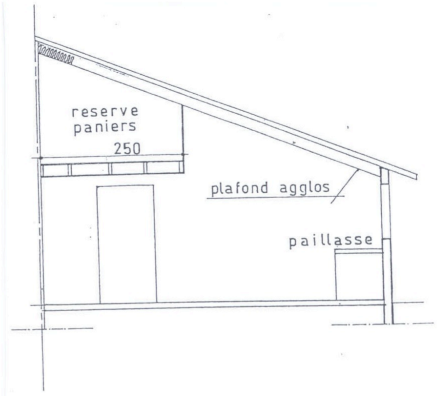
FACADE SUR PORT



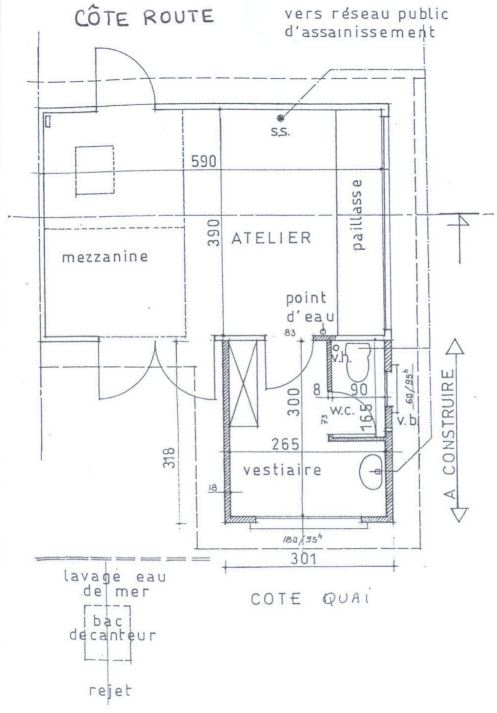
MUR MITOYEN FACADE LATERALE 2



FACADE SUR ROUTE



COUPE



Les modifications des ouvertures initialement prévues sont soumises à l'avis de la commune (maire) propriétaire des cabanes

LA ZONE NIi

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

C'est une zone de richesses environnementales, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne à la fois la partie du territoire communal sur le littoral désigné par la collectivité comme des espaces et milieux à préserver au titre de l'article L121-23 du Code de l'Urbanisme et à l'ensemble des milieux naturels de la plus grande valeur.

C'est la zone où les restrictions pesant sur toutes les formes d'aménagement, conformément à la réglementation en vigueur sont les plus fortes.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NLI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Toutes les occupations du sol, constructions et installations (nouvelles et/ou extensions de constructions existant à la date d'approbation du P.L.U.) qui ne sont pas autorisés à l'article NLi 2.

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

Sont autorisés les aménagements légers visés par l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et n'aient aucun effet notable sur l'environnement.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NLI 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

a) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'art 682 du Code Civil.

b) Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 mètres pour la desserte d'un lot. Pour la desserte de deux lots et plus, la largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 4 mètres.

c) Les passages sous porche doivent avoir une hauteur supérieure ou égale à 3,50 mètres.

3.2. Voirie

a) Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

b) Les voies nouvelles devront avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de collecte des ordures ménagères et de transports collectifs, et des caractéristiques adaptées à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics (décret 2006-1657 du 21 décembre 2006). En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

c) Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale :

- Des largeurs supérieures pourront notamment être imposées pour poursuivre des emprises existantes.
- Des largeurs inférieures pourront également être admises dans le cas d'institution d'un sens unique, après accord du Maire (dans le cadre de son pouvoir de police).
- Selon la nature de la desserte, des aménagements spécifiques pourront être admis dans le cadre justifié de traitements sécuritaires (zone 30) ou en « espaces partagés » piétons / voitures.

d) Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière. Les dispositions réglementaires du SDIS seront à respecter (voir en annexe).

ARTICLE NLI 4 - RESEAUX DIVERS

Non réglementé.

ARTICLE NLI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE NLI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. En l'absence d'indications graphiques contraires, **les constructions devront s'implanter par rapport aux voies :**

- à une distance au moins égale à 100 m de l'axe de la RD 106,
- à une distance au moins égale à 25 m de l'axe de la RD 3,

- **à une distance au moins égale à 15 m** de la limite d'emprise des autres voies publiques et privées, existantes ou projetées,
- à une distance au moins égale à 17,50 m de l'axe de la piste cyclable RD 807.

6.2. Les exceptions
Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées,
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

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

7.1. Les constructions devront être implantées en retrait de 10 m minimum des limites séparatives.

7.2. Les exceptions
Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Pour les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, …), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour les constructions et installations liées au stockage et à la collecte des déchets,
- Pour le stationnement sécurisé des vélos.

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

Non règlementé.

ARTICLE NLI 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE NLI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE NLI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non règlementé.

ARTICLE NLI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non règlementé.

ARTICLE NLI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NLI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non règlementé.

ARTICLE NLI 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE NLI 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ANNEXES

1. Servitudes de mixité sociale

Une servitude de mixité sociale est instituée au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme sur plusieurs secteurs spécifiques pour favoriser une diversification de l'offre de logements, dans les zones suivantes du PLU à vocation essentielement résidenteille :

- la zones urbaine UA dans son intégralité,
- les zones à urbaniser 1AU dans leur intégralité.

Ces secteurs sont représentés géographiquement dans la cartographie ci-après.

Dans ces secteurs sont concernés toute nouvelle opération produisant plus de 15 logements et qui devra comporter au moins 35 % logements locatifs conventionnés.

Les dispositions à respecter par ces opérations de logements en leur sein sont :

- la production d'une forme urbaine variée s'ajustant au contexte urbains ou naturel des différents secteurs, pouvant prendre les formes suivantes : bâtiments collectifs, semi-collectifs, individuels groupés ou un « mix » des trois,
- le pourcentage de logements locatifs sociaux à réaliser a minima.

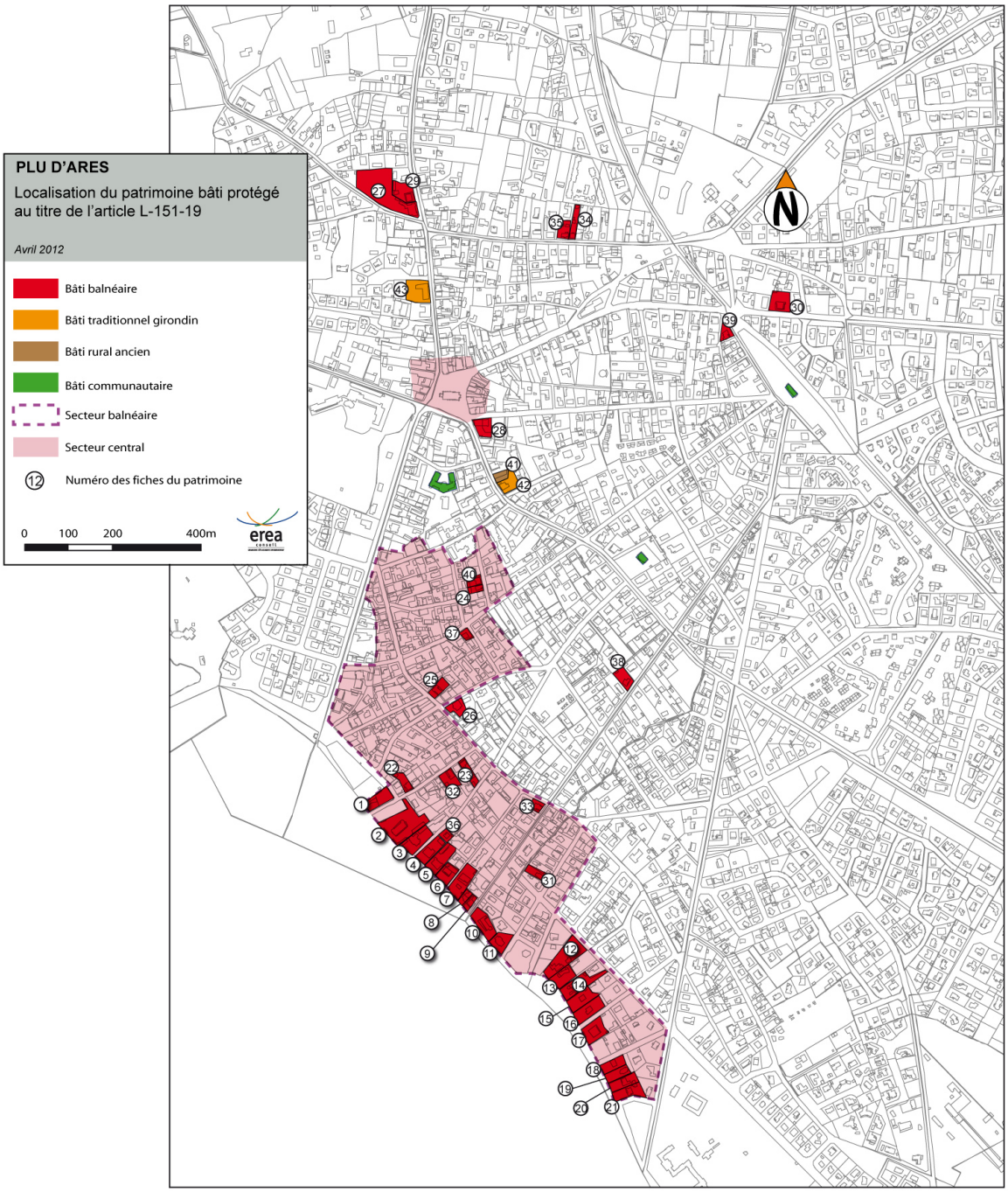

P.L.U. D'ARES
Secteurs grévés par l'application d'une servitude mixité sociale
mai 2015
0
250
500
Mètres
source : cadastre DGFIP 2015
Jean Marieu
erea
GÉRARD GARBAYE
Secteur grévé par l'application d'une servitude de mixité sociale
N

2. Cahier de prescriptions portant sur les éléments protégés en application des articles L151-19 du Code de l'Urbanisme

Le patrimoine bâti

Les arbres remarquables participant à la caractérisation des paysages urbains

1. LOCALISATION DU PATRIMOINE BATI PROTEGE



2. TYPE DE BATI PROTEGE ET PRESCRIPTIONS

2.1. Villas du front de mer

2.1.1. Intérêt patrimonial

Les villas du front de mer, qui sont pour la plupart des édifices anciens datant approximativement du début du XX^{e} siècle, constituent un ensemble bâti caractéristique du paysage du littoral d'Arès. Leur position à l'arrière de la plage, au dessus du perret, ainsi que leur composition architecturale typique des villas du Bassin, en font des éléments de patrimoine méritant une certaine protection.

Toutefois, ces villas ne présentent pas toutes le même degré d'intérêt patrimonial. Celui-ci dépend en effet des différentes thématiques suivantes :

- la qualité architecturale et l'équilibre de composition,
- l'état de conservation des caractéristiques originelles,
- la richesse des ornementations et éléments de décor,
- la qualité des opérations de rénovation,
- la visibilité de l'édifice depuis la plage.

D'autre part, toutes les villas ne sont pas des édifices anciens. Certaines sont des maisons plus contemporaines dont l'intérêt patrimonial peut paraître moins élevé. Celui-ci peut alors être évalué en examinant les thématiques suivantes :

- l'originalité architecturale,
- l'équilibre des proportions,
- l'emploi et l'interprétation moderne des éléments d'architecture caractéristiques des villas anciennes.

Enfin, si certaines villas ne présentent pas d'intérêt patrimonial particulier du point de vue architectural, elles peuvent en revanche constituer un intérêt paysager majeur en fonction de la composition du jardin :

- s'il compte des arbres remarquables,
- si le couvert forestier de la pinède s'étend sur celui-ci.

Dans chaque cas, le jardin présente alors un ensemble arboré d'un grand intérêt paysager, puisqu'il s'inscrit dans la continuité du front de mer boisé, caractéristique du littoral d'Arès.

2.1.2. Typologie de bâti

Trois types de villas balnéaires sont à distinguer selon les époques de construction :

- les villas balnéaires anciennes,
- les villas balnéaires rénovées,
- les villas balnéaires contemporaines.

2.1.3. Prescriptions générales

L'intérêt patrimonial des édifices dépend de la conservation de leurs caractéristiques identitaires spécifiques. Afin d'assurer la préservation du patrimoine bâti et paysager du front de mer, les prescriptions suivantes doivent être imposées :

Façades et ouvertures :

- Tout élément entrant dans la composition de la façade littorale doit être conservé.

- Tout appareillage de briques ou de pierres, que ce soit en encadrement d'ouverture, retour d'angle, ou souche de cheminée, doit rester apparent.
- Les ouvertures peuvent être agrandies à condition de conserver les rapports de proportions horizontales - verticales existants de l'ensemble de l'édifice.
- Les ouvertures ne peuvent pas être agrandies si elles nécessitent la suppression d'appareillage ou de chainage d'encadrement.

Toitures :

- Pour les maisons dont la toiture est recouverte de tuile de Marseille, seule la tuile de Marseille est autorisée en cas de nécessité de restauration de la couverture.
- Le percement de nouvelles ouvertures dans les toitures est interdit.
- Les opérations de rehaussement de toiture ne sont pas autorisées.
- L'installation de panneaux photovoltaïques et capteurs solaires est interdite sur les toitures visibles depuis le Bassin et la plage.

Galeries :

- Les galeries peuvent être fermées pour être reconverties en verrières ou vérandas à conditions de conserver la structure d'origine (colonnettes, piliers), et d'employer des dispositifs de montage légers et fins, n'altérant pas les proportions et le rythme des espacements entre les colonnettes ou piliers existants, et ne perturbant pas la perception des éléments particuliers de la façade.
- Aucun mur plein ne peut être créé.
- Les éventuels murets d'assise ne devront pas dépasser une hauteur de 50 centimètres afin de ne pas occulter la façade.

Couleurs :

- L'emploi de peinture de couleur vive n'est autorisé que sur les menuiseries et éléments de charpente apparents, ou sur des éléments décoratifs (cabochon, carrelage).
- Les enduits de revêtement doivent rester dans des teintes se rapprochant de la couleur du sable, afin de conserver une harmonie entre le bâti et la plage. Des couleurs plus foncées se rapprochant des tons de l'écorce du pin maritime sont toutefois autorisées pour les villas situées sous la pinède.

Extensions et annexes :

- Les extensions sur la façade littorale sont interdites.
- Toute extension sur les façades latérales modifiant la composition de la façade littorale est autorisée à condition que les volumes et les rapports pleins – vides respectent l'équilibre des proportions de la composition initiale. Les extensions créées doivent dans tous les cas être en rapport avec les caractéristiques esthétiques du bâti existant, pour s'intégrer en continuité avec celui-ci, et ne doivent pas constituer un rajout décontextualisé.
- Toute construction de dépendance ou annexe isolée entre la construction principale et le littoral est interdite.

Clôtures :

- Les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent rester transparentes le long du littoral pour permettre la visibilité du bâti depuis la plage.

- Dans le cas d'absence de clôture le long du littoral, l'installation de clôture est interdite le long de la plage, afin de conserver les continuités spatiales entre le littoral et le front bâti, qui assurent une cohésion d'ensemble.

Plantations :

- En cas de présence de haies le long du littoral, celles-ci doivent être entretenues à une hauteur maximale de 1,50 mètres, afin de conserver un minimum de visibilité du bâti depuis la plage.
- En cas d'absence de haie, la plantation de haie le long du littoral est interdite afin de ne pas masquer le bâti depuis la plage.
- Les pins maritimes et autres arbres remarquables présents dans les jardins doivent être protégés puisqu'ils participent au paysage du front boisé du littoral d'Arès. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas d'affaiblissement phytosanitaire risquant de provoquer leur chute. Celui-ci ne pourra être justifié que par un diagnostic établi par une personne de métier compétente et qualifiée.

2.1.4. Prescriptions par élément bâti

Fiche n°1

Adresse : 1 bis avenue du Commandant l'Herminier

Typologie : villa balnéaire récente

Dénomination : maison conventionnelle

Datation approximative : années 50

Référence cadastrale : *section BA parcelle 335*

Zonage PLU : UBli

Intérêt patrimonial :

Moyen	■
De qualité	☐
Elevé (parfois exceptionnel)	☐



Particularités : La façade à pignon est prolongée d'un côté par un mur en pente percé d'ouvertures arquées, et de l'autre côté par un mur à fruit. Cette composition provoque une dissymétrie du pignon rappelant les traits de l'architecture basque ou landaise. Les ouvertures en façade sont surmontées de bandeaux de tuiles. Le perré est surmonté d'une clôture métallique blanche dont la transparence permet la visibilité de la villa depuis la plage.

Fiche n°2

Adresse : 2 rue de la République

Typologie : villa balnéaire ancienne

Dénomination : maison à galerie

Datation approximative : début du XX^{e} siècle

Référence cadastrale : *section BA parcelle 333*

Zonage PLU : UBli

Intérêt patrimonial :

Moyen	
De qualité	■
Elevé (parfois exceptionnel)	



Particularités : La galerie sur la façade littorale est reconvertie en verrière à carreaux rectangulaires. La toiture est recouverte par des tuiles de Marseille. Les plantations du jardin masquent en grande partie la maison.

Prescriptions particulières : Les motifs rectangulaires de la verrière peuvent être remplacés par des vitres de dimension plus importante à condition d'utiliser des montants fins et légers.

Fiche n°3

Adresse : 1 rue Nelson Barrau

Typologie : villa balnéaire ancienne

Dénomination : maison à galerie

Datation approximative : début du XX^{e} siècle

Référence cadastrale : *section BA parcelle 329*

Zonage PLU : UBli

Intérêt patrimonial :

Moyen	☐
De qualité	☐
Elevé (parfois exceptionnel)	■



Particularités : La façade littorale est flanquée de deux tourelles latérales. La galerie est agrandie par une véranda en extension, surmontée d'un fronton vitré. Les chenaux de toiture sont tenus par des jambes de force arquées apparentes. Des appareillages de briques composent les encadrements d'ouvertures et les retours d'angle. Les faitages sont surmontés d'épis de terre cuite. La toiture est recouverte par des tuiles de Marseille. Aucune clôture ne sépare le jardin de la plage. Le jardin compte deux platanes remarquables participant au front boisé du littoral.

Prescriptions particulières : Les encadrements d'ouvertures, retours d'angles, bandeaux, frises et autres appareillages doivent rester visibles. L'habillage des murs par un bardage, quelque soit le matériau, n'est pas autorisé. Les platanes doivent être protégés (cf. prescriptions générales).

Fiche n°4



Adresse : 2 rue Nelson Barrau

Typologie : villa balnéaire rénovée

Dénomination : maison à galerie

Datation approximative : années 2000

Référence cadastrale : *section BA parcelle 299*

Zonage PLU : UBli

Intérêt patrimonial :

Moyen	☐
De qualité	■
Elevé (parfois exceptionnel)	☐

Particularités : Reconstruction contemporaine d'une villa ancienne en respectant la composition d'origine. Les murs sont revêtus d'un bardage bois. La galerie est remplacée par une baie vitrée. Le jardin compte trois frênes remarquables participant au front boisé du littoral. Le perré est surmonté d'une clôture grillagée dont la transparence permet la visibilité de la villa depuis la plage.

Prescriptions particulières : Les frênes doivent être protégés (cf. prescriptions générales).

Fiche n°5

Adresse : 5 rue Commandant Charpentier

Typologie : villa balnéaire ancienne

Dénomination : maison à galerie

Datation approximative : début du XX^{e} siècle

Référence cadastrale : *section BA parcelle 296*

Zonage PLU : UBli

Intérêt patrimonial :

Moyen	☐
De qualité	■
Elevé (parfois exceptionnel)	☐



Particularités : La galerie en façade littorale est reconvertie en verrière à carreaux carrés. La villa est couverte d'une toiture à retour de pignon latéral et rupture de pente en façade. La toiture est recouverte par des tuiles de Marseille. Des éléments de charpente apparents soutiennent le débord de toiture du pignon latéral. Aucune clôture ne sépare le jardin de la plage. Un alignement de frênes remarquables longe le perré et participe au front boisé du littoral.
Prescriptions particulières : Les vitres à carreaux carrés peuvent éventuellement être remplacées par des vitres uniques. Les frênes doivent être protégés (cf. prescriptions générales).

Fiche n°6

Adresse : 1 rue Commandant Charpentier

Typologie : villa balnéaire rénovée

Dénomination : maison à galerie

Datation approximative : années 90

Référence cadastrale : *section BA parcelle 293 a*

Zonage PLU : UBli

Intérêt patrimonial :

Moyen	■
De qualité	☐
Elevé (parfois exceptionnel)	☐



Particularités : Les murs sont revêtus d'un bardage en bois peint en blanc. La galerie est soutenue par des piliers en bois. La façade ne présente aucun élément décoratif. Les plantations en limite du jardin masquent en partie la maison.

Fiche n°7

Adresse : 2 rue Commandant Charpentier

Typologie : villa balnéaire rénovée

Dénomination : maison à galerie

Datation approximative : années 90

Référence cadastrale : *section BA parcelle 292*

Zonage PLU : UBli

Intérêt patrimonial :

Moyen	■
De qualité	
Elevé (parfois exceptionnel)	



Particularités : Les murs sont revêtus d'un bardage en bois peint en blanc. Les chenaux de toiture sont soulignés par un lambrequin accentuant l'horizontalité de la façade. Aucune clôture ne sépare le jardin de la plage.

Fiche n°8

Adresse : 3 rue du Garguehos

Typologie : villa balnéaire rénovée

Dénomination : maison à galerie

Datation approximative :début du XX^{e} siècle

Référence cadastrale : *section BA parcelle 291*

Zonage PLU : UBli

Intérêt patrimonial :

Moyen	■
De qualité	
Elevé (parfois exceptionnel)	



Particularités : La toiture est recouverte par des tuiles de Marseille. La façade ne présente plus aucun élément décoratif. Les chaînages et appareillages qui pouvaient exister ont été recouverts par la reprise des enduits. La galerie est refermée et constitue une pièce à vivre de la maison. Aucune clôture ne sépare le jardin de la plage. Les plantations du jardin masquent en partie l'édifice.

Fiche n°9

Adresse : 1 rue du Garguehos

Typologie : villa balnéaire ancienne

Dénomination : maison à galerie

Datation approximative : début du XX^{e} siècle

Référence cadastrale : *section BA parcelle 290*

Zonage PLU : UBli

Intérêt patrimonial :

Moyen	
De qualité	■
Elevé (parfois exceptionnel)	



Particularités : La galerie est soutenue par des colonnettes de fonte. La toiture est couverte par des tuiles de Marseille. La souche de cheminée est composée d'un assemblage de briques. La façade littorale est en grande partie masquée par les plantations du jardin.

Fiche n°10

Adresse : 1 rue du Garguehos

Typologie : villa balnéaire ancienne

Dénomination : maison à galerie

Datation approximative : début du XX^{e} siècle

Référence cadastrale : *section AZ parcelle 1*

Zonage PLU : UBli

Intérêt patrimonial:

Moyen	☐
De qualité	☐
Elevé (parfois exceptionnel)	■



Particularités : Le plan d'ensemble compose une façade en longueur en retrait de la plage. La façade, longée par une galerie à piliers de bois, est rythmée par l'espacement régulier des ouvertures. Les ouvertures sont encadrées par des appareillages de pierres. Aucune clôture ne sépare le jardin de la plage.

Prescriptions particulières : L'agrandissement des ouvertures, ainsi que la reconversion de la galerie en véranda ou verrière ne sont pas autorisées.

Fiche n°11

Adresse : 1 rue des baigneurs

Typologie : villa balnéaire ancienne

Dénomination : maison à galerie

Datation approximative : début du XX^{e} siècle

Référence cadastrale : *section AZ parcelle 226*

Zonage PLU : UBli

Intérêt patrimonial :

Moyen	☐
De qualité	☐
Elevé (parfois exceptionnel)	■



Particularités : La façade est flanquée de deux retours de pignons latéraux. La galerie centrale est reconvertie en verrière en baie vitrée. Les débords de toiture des pignons latéraux sont soulignés par des éléments de charpente apparents décoratifs. La toiture est recouverte par des tuiles de Marseille. La souche de cheminée est composée d'un assemblage de briques. Aucune clôture ne sépare le jardin de la plage.

Prescriptions particulières : Les encadrements d'ouvertures, retours d'angles, bandeaux, frises et autres appareillages doivent rester visibles. L'habillage des murs par un bardage, quelque soit le matériau, n'est pas autorisé.

Fiche n°12

Adresse : 2 boulevard Javal

Typologie : villa balnéaire récente

Dénomination : maison conventionnelle

Datation approximative : années 80

Référence cadastrale : *section AZ parcelle 172*

Zonage PLU : UBli

Intérêt patrimonial:

Moyen	■
De qualité	☐
Elevé (parfois exceptionnel)	☐



Particularités : Le bâti ne présente pas d'intérêt particulier mais le jardin compte trois platanes remarquables participant au paysage du front de mer.

Prescriptions particulières : Les platanes doivent être protégés (cf. prescriptions générales).

Fiche n°13

Adresse : 6 boulevard Javal

Typologie : villa balnéaire récente

Dénomination : maison conventionnelle

Datation approximative : années 80

Référence cadastrale : *section AZ parcelle 171*

Zonage PLU : UBli

Intérêt patrimonial:

Moyen	■
De qualité	□
Elevé (parfois exceptionnel)	□



Particularités : La façade à pignon et les fenêtres arquées rappellent les caractéristiques de la maison basque. La façade littorale est percée d'une baie vitrée. Elle est prolongée par une avancée de toiture, soutenu par une charpente en bois apparente. Le jardin compte un pin maritime remarquable.

Prescriptions particulières : Le pin maritime doit être protégé (cf. prescriptions générales).

Fiche n°14

Adresse : 10 boulevard Javal

Typologie : villa balnéaire ancienne

Dénomination : maison basque moderniste

Datation approximative : années 30

Référence cadastrale : *section AZ parcelle 167*

Zonage PLU : UBli

Intérêt patrimonial :

Moyen	□
De qualité	■
Elevé (parfois exceptionnel)	□



Particularités : La façade littorale comporte un perron en avancée latérale. La toiture est recouverte de tuiles de Marseille. Les souches de cheminée sont composées de briques. La partie supérieure de la façade est soulignée par des bandeaux de brique. Aucune clôture ne sépare le jardin de la plage. Le jardin compte quelques pins maritimes participant au front boisé.

Prescriptions particulières : Les pins maritimes doivent être protégés (cf. prescriptions générales).

Fiche n°15

Adresse : 3 rue René Coty

Typologie : villa balnéaire ancienne

Dénomination : maison girondine

Datation approximative : 1ère moitié du XIXe siècle

Référence cadastrale : *section AZ parcelle 165*

Zonage PLU : UBli

Intérêt patrimonial :

Moyen	☐
De qualité	■
Elevé (parfois exceptionnel)	☐



Particularités : La façade littorale est composée d'un pignon accueillant trois ouvertures sur deux niveaux (deux ouvertures latérales en rez de jardin, une ouverture centrale avec balcon à l'étage). la villa s'insère sous le couvert de la pinède.

Prescriptions particulières : Les pins maritimes doivent être protégés (cf. prescriptions générales).

Fiche n°16

Adresse : 1 rue René Coty

Typologie : villa balnéaire récente

Dénomination : maison conventionnelle

Datation approximative : années 80

Référence cadastrale : *section AZ parcelle 164*

Zonage PLU : UBli

Intérêt patrimonial :

Moyen	■
De qualité	☐
Elevé (parfois exceptionnel)	☐



Particularités : Aucune clôture ne sépare le jardin de la plage.

Fiche n°17

Adresse : 2 rue René Coty

Typologie : villa balnéaire ancienne

Dénomination : maison à galerie

Datation approximative : début du XX^{e} siècle

Référence cadastrale : *section AZ parcelle 280*

Zonage PLU : Ubli

Intérêt patrimonial :

Moyen	☐
De qualité	☐
Elevé (parfois exceptionnel)	■



Particularités : La façade littorale accueille une galerie à verrière avec retour de toiture central. La verrière est le motif architectural principal de la façade. Les débords de toiture latéraux sont soutenus par des jambes de force arquées et sculptées. La toiture est recouverte de tuiles de Marseille. Le jardin compte un certain nombre d'arbres participant au front boisé du littoral.

Prescriptions particulières : Le calepinage vitré de la verrière doit être conservé. L'ensemble des arbres présents dans le jardin doit être protégé (cf. prescriptions générales).

Fiche n°18

Adresse : 3 allée Marine

Typologie : villa balnéaire récente

Dénomination : maison conventionnelle

Datation approximative : années 80

Référence cadastrale : *section AZ parcelle 154*

Zonage PLU : UBli

Intérêt patrimonial :

Moyen	☐
De qualité	■
Elevé(parfois exceptionnel)	☐



Particularités : Interprétation plus contemporaine de la maison à galerie. La façade n'existe pas en tant que tel. Elle est entièrement ajourée par une longue baie vitrée, ce qui favorise la continuité entre l'intérieur et l'extérieur de la maison, la légèreté du bâti, et l'intégration dans la pinède du front de mer. L'absence de clôture permet la continuité des espaces extérieurs.
Prescriptions particulières : Les pins maritimes présents dans le jardin doivent être protégés (cf. prescriptions générales).

Fiche n°19

Adresse : 3 bis allée Marine

Typologie : villa balnéaire récente

Dénomination : maison d'architecte

Datation approximative : années 90

Référence cadastrale : *section AZ parcelle 163*

Zonage PLU : UBli

Intérêt patrimonial :

Moyen	☐
De qualité	☐
Elevé(parfois exceptionnel)	■



Particularités : Les surfaces vitrées occupent la majeure partie de la façade littorale. Elles allègent le volume du bâti en reflétant le ciel et les pins. Les couleurs foncées des murs et de la cheminée favorisent le fondu dans la pinède. L'absence de clôture permet la continuité des espaces extérieurs.

Prescriptions particulières : Les pins maritimes présents dans le jardin doivent être protégés (cf. prescriptions générales).

Fiche n°20

Adresse : 3 ter allée Marine

Typologie : villa balnéaire récente

Dénomination : maison conventionnelle

Datation approximative : années 90

Référence cadastrale : *section AZ Parcelle 150*

Zonage PLU : UBli

Intérêt patrimonial :

Moyen	☐
De qualité	■
Elevé (parfois exceptionnel)	☐



Particularités : Les proportions du bâti privilégient l'horizontalité, et favorisent son intégration sous la pinède. Un mur de pierres en avancée divise la façade en deux parties. La partie gauche est ouverte d'une large baie vitrée. La partie de droite est percée de deux fenêtres carrées. L'absence de clôture permet la continuité des espaces extérieurs.

Prescriptions particulières : Les pins maritimes présents dans le jardin doivent être protégés (cf. prescriptions générales).

Fiche n°21

Adresse : 3 quater allée marine

Typologie : villa balnéaire récente

Dénomination : maison conventionnelle

Datation approximative : années 90

Référence cadastrale : *section AZ parcelle 149*

Zonage PLU : UBli

Intérêt patrimonial :

Moyen	■
De qualité	☐
Elevé (parfois exceptionnel)	☐



Particularités : La maison s'insère dans la pinède du front de mer. Aucune clôture ne sépare le jardin de la plage.

Prescriptions particulières : Les pins maritimes présents dans le jardin doivent être protégés (cf. prescriptions générales).

2.2. La ville balnéaire et les maisons d'architecture balnéaire traditionnelle

2.2.1. Intérêt patrimonial

La ville balnéaire d'Arès correspond à un secteur relativement ancien, établi en lien avec le littoral. Il présente un nombre important de maisons d'architecture balnéaire traditionnelle, datant du début du XXe siècle, identitaire du Bassin d'Arcachon.

Au regard de l'intérêt patrimonial de ce secteur, celui-ci doit être préservé par l'application d'une protection contre la démolition des édifices qui le composent. Ainsi, l'ensemble de ce secteur est protégé par un périmètre d'application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Cependant, tous les édifices de ce secteur ne présentent pas un intérêt patrimonial équivalent. En effet, l'examen des caractéristiques bâti du secteur balnéaire a permis d'identifier certains types d'édifices, méritant d'être protégés dans un but de préservation des caractéristiques patrimoniales de la ville balnéaire.

Ainsi, l'objectif de l'application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme au sein de ce secteur est bien de préserver ces différents types d'architecture caractérisant le patrimoine bâti de la ville balnéaire.

Chacun de ces types d'architecture est présenté ci-après. Afin de permettre l'application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, chaque demande de permis de démolir concernant les édifices situés à l'intérieur du périmètre devra être accompagnée d'une photographie de l'édifice. Celle-ci pourra alors être comparée aux fiches descriptives des types d'architecture concernés par la protection, ce qui pourra permettre de déterminer s'il doit être conservé ou si sa démolition peut être autorisée.

2.2.2.Typologie de bâti

Les types d'architecture suivants doivent être préservés de la démolition :

- les maisons à galerie,
- les maisons à retour de pignon et galerie,
- les maisons à pignon en façade,
- le bâti rural ancien,
- les maisons girondines.

2.2.3. Prescriptions générales

L'intérêt patrimonial des édifices dépend de la conservation de leurs caractéristiques identitaires spécifiques. Afin d'assurer la préservation du patrimoine bâti et paysager, les prescriptions suivantes doivent être imposées :

Façades et ouvertures :

- Tout élément entrant dans la composition de la façade de la rue doit être conservé.
- Tout appareillage de briques ou de pierres, que ce soit en encadrement d'ouverture, retour d'angle, souche de cheminée ou décoration murale, doit rester apparent.
- Les ouvertures peuvent être agrandies à condition de conserver les rapports de proportions horizontales / verticales existants de l'ensemble de l'édifice.
- Les ouvertures ne peuvent pas être agrandies si elles nécessitent la suppression d'appareillage ou de chainage d'encadrement.

Toitures :

- Pour les maisons dont la toiture est recouverte de tuile de Marseille, seule la tuile de Marseille est autorisée en cas de nécessité de restauration de la couverture.
- Le percement de nouvelles ouvertures dans les toitures est interdit, sur les toitures visibles depuis la rue.
- Les opérations de rehaussement de toiture ne sont pas autorisées.
- L'installation de panneaux photovoltaïques et capteurs solaires est interdite sur les toitures visibles depuis la rue.

Galeries :

- Les galeries peuvent être fermées pour être reconverties en verrières ou vérandas à conditions de conserver la structure d'origine (colonnettes en fonte, piliers en bois), et d'employer des dispositifs de montage légers et fins, n'altérant pas les proportions et le rythme des espacements entre les colonnettes ou piliers existants, et ne perturbant pas la perception des éléments particuliers de la façade.
- Aucun mur plein ne peut être créé.
- Les éventuels murets d'assise ne devront pas dépasser une hauteur de 50 centimètres afin de ne pas occulter la façade.

Couleurs :

- L'emploi de peinture de couleur vive n'est autorisé que sur les menuiseries et éléments de charpente apparents, ou sur des éléments décoratifs (cabochon, carrelage).
- Les enduits de revêtement doivent rester de préférence dans des teintes claires (blanc, ocre, sable,…).

Extensions et annexes :

- Les extensions sur la façade côté rue sont interdites.
- Toute extension sur les façades latérales modifiant la composition de la façade côté rue est autorisée, à condition que les volumes et les rapports pleins / vides respectent l'équilibre des proportions de la composition initiale. Les extensions créées doivent dans tous les cas être en rapport avec les caractéristiques esthétiques du bâti existant, pour s'intégrer en continuité avec celui-ci, et ne doivent pas constituer un rajout décontextualisé.

- Toute construction de dépendance ou annexe isolée entre la construction principale et la rue est interdite.

Clôtures :

- Les clôtures doivent rester transparentes le long de la rue pour permettre la visibilité du bâti depuis la rue.

Plantations :

- En cas de présence de haies le long de la rue, celles-ci doivent être entretenues à une hauteur maximale de 1,50 mètres, afin de conserver un minimum de visibilité du bâti depuis l'espace public.
- Les pins maritimes et autres arbres remarquables présents dans les jardins doivent être protégés puisqu'ils participent au paysage boisé d'Arès. Ils ne

peuvent être abattus qu'en cas d'affaiblissement phytosanitaire risquant de provoquer leur chute. Celui-ci ne pourra être justifié que par un diagnostic établi par une personne de métier compétente et qualifiée.

2.2.4. Prescriptions par élément bâti

Les maisons à galerie :

Ces maisons présentent une galerie en façade sur la rue et/ou en façade latérale, soutenue par des colonnettes de fonte ou des piliers de bois. Les exemples suivants illustrent cette typologie architecturale, tout en présentant d'autres caractéristiques patrimoniales.

Fiche n°22

Adresse : 1 rue de la République

Typologie : villa balnéaire ancienne

Dénomination : maison à galerie

Datation approximative : début du XX^{e} siècle

Référence cadastrale : *section BA parcelle 341*

Zonage PLU : UB

Intérêt patrimonial :

Moyen	
De qualité	■
Elevé (parfois exceptionnel)	



Particularités : La toiture à quatre pans est recouverte de tuiles de Marseille et repose sur des colonnettes en fonte.
La façade présente des appareillages de pierres qui composent les encadrements d'ouvertures et les retours d'angle. Les vitrages sont à petits carreaux.

Prescriptions particulières : Eviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des particularités à caractère patrimonial. Les opérations d'entretien doivent permettre la conservation de l'enduit (les moellons ou parpaings ne doivent pas être apparents) et des appareillages en pierre. La reconversion de la galerie en véranda ou en verrière n'est pas autorisée. Les éventuelles opérations d'extension devront se faire sans aucune démolition d'éléments existants. Elles devront utiliser le vocabulaire existant (appareillage de pierre, enduit clair, éléments de décoration, colonnette en fonte). Les restaurations d'isolation devront se faire par l'intérieur.
La hauteur de la haie devra rester basse, de manière à ce que la façade continue à participer au paysage et à l'identité balnéaire de la rue.

Fiche n°23



Adresse : 16 rue de la République

Typologie : villa balnéaire ancienne

Dénomination : maison à galerie

Datation approximative : début du XX^{e} siècle

Référence cadastrale : *section BA parcelle 314*

Zonage PLU : UB

Intérêt patrimonial :

Moyen	☐
De qualité	■
Elevé (parfois exceptionnel)	☐

Particularités : La toiture, couverte de tuiles de Marseille, est composée de deux faîtages parallèles à la rue, qui délimitent quatre pans sur deux versants. La galerie en façade s'insère sous une rupture de pente de la toiture. Le toit est maintenu par des piliers en bois et des jambes de force arquées. La brique est utilisée pour composer les souches de cheminées et les retours d'angles. Des moulures soulignent les ouvertures en façade. Une haie dense dissimule en grande partie la façade.

Prescriptions particulières : Eviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers. Les opérations d'entretien doivent permettre la conservation de l'enduit (les moellons ou parpaings ne doivent pas être apparents), des moulures, des menuiseries et des appareillages en briques. Les éventuelles opérations d'extension devront se faire sans aucune démolition d'éléments existants (galerie notamment). Elles devront utiliser le vocabulaire existant (appareillage de brique, enduit clair, menuiseries en bois, éléments de décoration). Les restaurations d'isolation devront se faire par l'intérieur. L'habillage des murs par un bardage, quelque soit le matériau, n'est pas autorisé.

La hauteur de la haie pourrait être réduite de moitié de façon à ce que la façade participe d'avantage au paysage et à l'identité balnéaire de la rue.

Fiche n°24

Adresse : 12 rue de la liberté

Typologie : villa balnéaire rénovée

Dénomination : maison à galerie

Datation approximative : milieu XXe siècle

Référence cadastrale : *section BA parcelle 86*

Zonage PLU : UA

Intérêt patrimonial :

Moyen	☐
De qualité	■
Elevé (parfois exceptionnel)	☐



Particularités : La toiture à 4 pans se caractérise par un retour de pignon central en façade. Des jambes de force en bois peint soutiennent les débords du toit. Aucun élément décoratif n'est visible sur le mur de façade. La transparence de la clôture permet la continuité des espaces extérieurs avec la rue.

Prescriptions particulières : Eviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers. Les opérations d'entretien doivent permettre la conservation de l'enduit (les moellons ou parpaings ne doivent pas être apparents) et des menuiseries. Les éventuelles opérations d'extension devront se faire sans aucune démolition d'éléments existants (galerie notamment). Elles devront utiliser le vocabulaire existant (enduit clair, menuiseries en bois peint, éléments de décoration). Les restaurations d'isolation devront se faire par l'intérieur.
La hauteur de la haie devra rester basse, de manière à ce que la partie supérieure de la galerie reste visible.

Fiche n°25



Adresse : 17 rue du 14 juillet

Typologie : villa balnéaire ancienne

Dénomination : maison à galerie

Datation approximative : début XXe siècle

Référence cadastrale : *section BA parcelle 179*

Zonage PLU : UB

Intérêt patrimonial :

Moyen	☐
De qualité	■
Elevé (parfois exceptionnel)	☐

Particularités : La maison est de composition symétrique et flanquée de deux ailes latérales surélevées. Une toiture à quatre pans et aux faîtages courbés recouvre le bâtiment principal. Elle est soutenue par des colonnettes en fonte qui délimitent une galerie centrale. Des toitures à 2 pans couvrent chacune des ailes du bâtiment ; leurs débords sont soutenus par des éléments de charpente apparents décoratifs. Une lucarne s'insère au centre des deux pignons. Les murs sont revêtus d'un enduit blanc laissant apparaître les chainages d'angles.

Prescriptions particulières : Eviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers. Les opérations d'entretien doivent permettre la conservation de l'enduit (les moellons ou parpaings ne doivent pas être apparents) et des chainages de pierre. Les éventuelles opérations d'extension devront se faire sans aucune démolition d'éléments existants (galerie centrale notamment). Les restaurations d'isolation devront se faire par l'intérieur.

Fiche n°26

Adresse : 2 rue Coste

Typologie : villa balnéaire rénovée

Dénomination : maison à galerie

Datation approximative : début XXe siècle

Référence cadastrale : *section BA parcelle 185*

Zonage PLU : UB

Intérêt patrimonial :

Moyen	☐
De qualité	■
Elevé (parfois exceptionnel)	☐



Particularités : La toiture, couverte de tuiles de Marseille, est à 4 pans (les pans des côtés sont des demi-croupes). Des épis en terre cuite marquent les extrémités du faitage. La galerie, outre son rôle d'ombrage, assure la transition entre la maison et la rue. Elle est composée de piliers en bois et d'éléments de menuiserie décoratifs. Une extrémité de la galerie a été fermée pour y insérer un garage. Au centre de la façade, l'entrée est mise en scène par un retour de toiture, soutenu par des éléments de charpente sculptés. Les ouvertures sont surmontées de lambrequins. Les murs sont revêtus d'un enduit clair. Une clôture en ferronnerie est noyée dans la haie.

Prescriptions particulières : Les opérations d'entretien doivent permettre la conservation de l'enduit (les moellons ou parpaings ne doivent pas être apparents) et des menuiseries. Les éventuelles opérations d'extension devront se faire sans aucune démolition d'éléments existants (galerie notamment). Elles devront utiliser le vocabulaire existant (enduit clair, menuiseries en bois, éléments de décoration). Les restaurations d'isolation devront se faire par l'intérieur.
La hauteur de la haie doublant la clôture pourrait être réduite de moitié de manière à ce que la façade participe d'avantage au paysage et à l'identité balnéaire de la rue.

Fiche n°27

Adresse : rue des Abberts

Typologie : villa balnéaire ancienne

Dénomination : maison à galerie

Datation approximative : début XXe siècle

Référence cadastrale : *section BE parcelle 106*

Zonage PLU : UC

Intérêt patrimonial :

Moyen	
De qualité	■
Elevé (parfois exceptionnel)	



Particularités : à l'angle de deux rues, le bâti se compose d'un corps principal flanqué de deux tourelles. Les toitures sont à 2 croupes, sans retour de pignon. Elles sont en tuiles de Marseille et ornées de crêtes de faitage en terre cuite. Un chenal de toiture en bois termine les débords de toiture. Les murs sont revêtus d'un enduit gris. Des appareillages de brique composent les souches de cheminée.
La façade côté rue du Général de Gaulle est mise en valeur par la composition du bâti. Les ailes latérales cadrent une galerie à colonnette en fonte. Les murs sont ornementés d'appareillages de brique et de céramiques bleues et blanches. Les débords de toiture des ailes latérales sont soutenus par des jambes de force sculptées. Un mur haut et opacifiant gène la lisibilité de cette façade.

Prescriptions particulières : Eviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments particuliers de type patrimonial. Les opérations d'entretien doivent permettre la conservation de l'enduit (les moellons ou parpaings ne doivent pas être apparents), des menuiseries, des céramiques et des appareillages en brique. Les éventuelles opérations d'extension devront se faire sans aucune démolition d'éléments existants (galerie notamment). Elles devront utiliser le vocabulaire existant (appareillage de brique, enduit, menuiseries en bois, tuiles de Marseille, décorations de toiture). Les restaurations d'isolation devront se faire par l'intérieur.
Le mur du côté de la galerie doit être refait en respectant le vocabulaire de la maison. Il peut aussi être remplacé par une haie basse associée ou non à une clôture en ferronnerie. de manière à ce que le bâti continue à participer au paysage et à l'identité balnéaire de la rue.

Fiche n°28

Adresse : 1 avenue de la Libération

Typologie : villa balnéaire ancienne

Dénomination : maison à galerie

Datation approximative : début XXe siècle

Référence cadastrale : *section AA parcelles 378-379*

Zonage PLU : UA

Intérêt patrimonial :

Moyen	☐
De qualité	■
Elevé (parfois exceptionnel)	☐



Particularités : La maison possède une toiture à quatre pans courbés, ornée d'épis de faitage. Deux ailes latérales, à toiture indépendante, se situent à l'arrière de l'habitation. La façade principale est en léger retrait par rapport à la rue. Un portail et une clôture en ferronnerie décoratifs valorisent l'entrée. Une galerie à colonnettes en fonte, ornementée d'un lambrequin, fait la transition entre la maison et la rue.
Les murs sont revêtus d'un enduit clair. Les ouvertures possèdent des contours moulurés et des fenêtres à petits carreaux. Une génoise est présente sous le chenal de toiture du bâtiment principal.

Prescriptions particulières : Eviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments particuliers de type patrimonial. Les opérations d'entretien doivent permettre la conservation de l'enduit (les moellons ou parpaings ne doivent pas être apparents), des moulures et des éléments décoratifs. Les éventuelles opérations d'extension devront se faire sans aucune démolition d'éléments existants (galerie notamment). Elles devront utiliser le vocabulaire existant (enduit clair, éléments de décoration). Les restaurations d'isolation devront se faire par l'intérieur. L'habillage des murs de la façade par un bardage, quelque soit le matériau, n'est pas autorisé.
La hauteur de la haie devra rester basse du côté de la galerie, de manière à ce que le bâti continue à participer au paysage et à l'identité balnéaire de la rue. Elle devra aussi être taillée suffisamment pour dégager la clôture en ferronnerie.

Fiche n°29

Adresse : 33 rue du Général de Gaulle

Typologie : villa balnéaire ancienne

Dénomination : maison à galerie

Datation approximative : début XXe siècle

Référence cadastrale : *section BE parcelle 48*

Zonage PLU : UC

Intérêt patrimonial :

Moyen	☐
De qualité	■
Elevé (parfois exceptionnel)	☐



Particularités : Bâti de volume simple proche de la rue, en léger retrait. La toiture à 2 croupes, composée de tuiles de Marseille, est surmontée d'une crête de faitage. Une galerie à colonnettes en fonte entoure la maison sur deux côtés. Les murs sont revêtus d'un enduit clair et de chainages de pierre dans les angles. Des moulures font le tour des ouvertures. Un mur opacifiant gène la lisibilité de la façade.

Prescriptions particulières : Eviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments particuliers de type patrimonial. Les opérations d'entretien doivent permettre la conservation de l'enduit (les moellons ou parpaings ne doivent pas être apparents), des moulures, des éléments de décoration et des chainages d'angle. Les éventuelles opérations d'extension devront se faire sans aucune démolition d'éléments existants (galerie notamment). Elles devront utiliser le vocabulaire existant (enduit clair, éléments de décoration). Les restaurations d'isolation devront se faire par l'intérieur.

Fiche n°30

Adresse : 39 route de Bordeaux

Typologie : villa balnéaire ancienne

Dénomination : maison à galerie

Datation approximative : début XXe siècle

Référence cadastrale : *section AE parcelle 47*

Zonage PLU : UB

Intérêt patrimonial :

Moyen ☐
De qualité ☐
Elevé (parfois exceptionnel) ■



Particularités : Maison composée d'un corps principal rectangulaire, flanqué de deux tourelles désaxées en arrière. Les tourelles sont dans la continuité de la galerie qui entoure le bâti principal. Les toitures sont à 2 croupes, composée de tuiles de Marseille, est surmontées d'une crête de faitage en terre cuite. La galerie à colonnettes en fonte s'insère sous la rupture de pente du toit.
Les murs sont revêtus d'un enduit clair, de chainages de pierre dans les angles et d'appareillages de pierre sculptée autour des ouvertures. Les vitrages sont à grands carreaux ; le cadre en bois est ornementé.

Prescriptions particulières : Eviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments particuliers de type patrimonial. Les opérations d'entretien doivent permettre la conservation de l'enduit (les moellons ou parpaings ne doivent pas être apparents), des appareillages et des chainages de pierre. Les éventuelles opérations d'extension devront se faire sans aucune démolition d'éléments existants (galerie notamment). Elles devront utiliser le vocabulaire existant (enduit clair, appareillage de pierre, tuiles de Marseille). Les restaurations d'isolation devront se faire par l'intérieur.
La clôture et le jardin en façade devront garder leur transparence, de manière à ce que le bâti continue à participer au paysage et à l'identité balnéaire de la rue.

b) Les maisons à pignon en façade :

Ces maisons présentent une façade à pignon donnant sur la rue. Cette façade est mise en valeur par plusieurs éléments décoratifs. Soit la toiture est à deux pans, avec pignon sur la rue, soit la toiture est à 4 pans avec un retour de pignon en façade. Les exemples suivants illustrent cette typologie architecturale, tout en présentant d'autres caractéristiques patrimoniales.

Fiche n°31

Adresse : 13 rue des Baigneurs

Typologie : villa balnéaire récente

Dénomination : maison à pignon en façade

Datation approximative : années 80-90

Référence cadastrale : *section AZ parcelle 212*

Zonage PLU : UB

Intérêt patrimonial :

Moyen	■
De qualité	☐
Elevé (parfois exceptionnel)	☐



Particularités : La façade possède une architecture de type basque. Les murs sont couverts d'un enduit blanc. Le pignon est caractérisé par une charpente apparente, peinte de couleur vive, ainsi que par une dissymétrie des deux pans. Les débords de la toiture sont soutenus par des éléments de charpente apparents. Le mur pignon possède une grande ouverture arquée du côté du pan long, qui ouvre sur un perron abrité.

Prescriptions particulières : Eviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers. Les opérations d'entretien doivent permettre la conservation de l'enduit (les moellons ou parpaings ne doivent pas être apparents) et des éléments de charpente apparents. Les éventuelles opérations d'extension devront utiliser le vocabulaire existant (enduit clair, menuiseries en bois de couleur vive) et préserver le porche. Les restaurations d'isolation devront se faire par l'intérieur.

Fiche n°32

Adresse : 12 Rue de la République

Typologie : villa balnéaire ancienne

Dénomination : maison à pignon en façade

Datation approximative : début XXe siècle

Référence cadastrale : *section BA parcelle 319*

Zonage PLU : UB

Intérêt patrimonial :

Moyen ☐
De qualité ☐
Elevé (parfois exceptionnel) ■



Particularités : Le pignon est mis en valeur par de nombreux éléments d'ornement. Un large débord de toiture est soutenu par des éléments de charpente apparents et des jambes de force sculptées. La partie supérieure du pignon est composée d'un appareillage de briques ; un œil de bœuf s'y insère, dans l'axe du faîtage. Les autres murs sont revêtus d'un enduit blanc. Des frises en pierre sculptée séparent les différents revêtements muraux et habillent les angles. D'autres moulures encadrent les ouvertures. La souche de cheminée est appareillée de briques et de pierres. Une galerie latérale à colonnettes en fonte s'oriente sur le jardin.

Prescriptions particulières : Eviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers. Les opérations d'entretien doivent permettre la conservation de l'enduit (les moellons ou parpaings ne doivent pas être apparents), des moulures, des menuiseries et des appareillages en briques. Les éventuelles opérations d'extension devront se faire sans aucune démolition d'éléments existants (galerie latérale notamment). Elles devront utiliser le vocabulaire existant (appareillage de brique, enduit clair, menuiseries en bois, éléments de décoration). Les restaurations d'isolation devront se faire par l'intérieur. L'habillage des murs de la façade par un bardage, quelque soit le matériau, n'est pas autorisé.

Fiche n°33

Adresse : 19 Rue de Garguehos

Typologie : villa balnéaire ancienne

Dénomination : maison à pignon en façade

Datation approximative : début XXe siècle

Référence cadastrale : *section BA parcelle 275*

Zonage PLU : UB

Intérêt patrimonial :

Moyen	☐
De qualité	■
Elevé (parfois exceptionnel)	☐



Particularités : La villa se situe à l'angle de deux rues. La toiture à 3 pans, composée de tuiles de Marseille, est surmontée d'une crête faîtière et de deux épis en terre cuite. Les deux façades côté voirie sont valorisées par des retours de pignon à larges débords, au dessus d'une fenêtre. Les débords sont ornementés par des éléments de charpente et par des jambes de force, peints et sculptés. Un grand épi en bois peint marque l'extrémité du faitage de chacun des retours.
Une galerie latérale, précédée d'un perron et tenue par des piliers en bois, ombrage la façade au Sud. Les murs sont composés de brique, à l'exception d'appareillages de pierre, autour des ouvertures et sur les retours d'angle.

Prescriptions particulières : Eviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments particuliers de type patrimonial. Les opérations d'entretien doivent permettre la conservation des murs en brique, des appareillages en pierre, des menuiseries et des éléments de décoration. Les éventuelles opérations d'extension devront se faire sans aucune démolition d'éléments existants (galerie latérale notamment). Elles devront utiliser le vocabulaire existant (brique, appareillage de pierre, menuiseries, éléments de décoration en terre cuite). Les restaurations d'isolation devront se faire par l'intérieur.
La hauteur de la haie pourrait être réduite de moitié de manière à ce que la façade participe davantage au paysage et à l'identité balnéaire de la rue.

Fiche n°34

Adresse : 25 Rue Brémontier

Typologie : villa balnéaire rénovée

Dénomination : maison à pignon en façade

Datation approximative : début XXe siècle

Référence cadastrale : *section AB parcelle 5*

Zonage PLU : UB

Intérêt patrimonial :

Moyen	■
De qualité	
Elevé (parfois exceptionnel)	



Particularités : La toiture à 2 croupes, composée de tuiles de Marseille, est surmontée d'une crête faîtière en terre cuite. La façade est valorisée par un retour de pignon latéral. Les débords de toiture sont soutenus par des éléments de charpente apparents, peints et sculptés. Les murs sont couverts d'enduit blanc. Sur le mur pignon, l'enduit laisse transparaitre des moulures dans les angles et un pose régulière de moellons dans la partie basse. Un cabochon décoratif est présent au centre du pignon.

Prescriptions particulières : Eviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments particuliers de type patrimonial. Les opérations d'entretien doivent permettre la conservation de l'enduit, des menuiseries et des éléments de décoration. Les éventuelles opérations d'extension devront se faire sans aucune démolition d'éléments existants. Elles devront utiliser le vocabulaire existant (moulures, menuiseries, éléments de décoration, tuiles de Marseille). Les restaurations d'isolation devront se faire par l'intérieur.
La hauteur de la haie devra être gardé basse, de manière à ce que la toiture reste visible et participe au paysage et à l'identité balnéaire de la rue.

Fiche n°35

Adresse : 23 Rue Brémontier

Typologie : villa balnéaire ancienne

Dénomination : maison à pignon en façade

Datation approximative : début XXe siècle

Référence cadastrale : *section AB parcelle 273*

Zonage PLU : UB

Intérêt patrimonial :

Moyen	☐
De qualité	■
Elevé (parfois exceptionnel)	☐



Particularités : Le bâti comprend un retour en équerre central, surmonté d'une lucarne à fronton. La toiture principale, composée de tuiles de Marseille, est à 2 pans. Les débords de toiture des pignons sont tenus par des éléments de charpente sculptés et peints de la même couleur que le bandeau en bois. Une rupture de pente en façade marque le retour du bâti et une galerie à colonnettes de fonte.
Les murs sont couverts d'un enduit clair. En façade, des appareillages en brique et en pierre composent les ouvertures et les retours d'angles. La lucarne est valorisée par des appareillages de brique et par des moulures (notamment un cartouche).

Prescriptions particulières : Eviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments particuliers de type patrimonial. Les opérations d'entretien doivent permettre la conservation de l'enduit, des menuiseries et des appareillages. Les éventuelles opérations d'extension devront se faire sans aucune démolition d'éléments existants (galerie notamment). Elles devront utiliser le vocabulaire existant (moulures, menuiseries, appareillages de brique, tuiles de Marseille). Les restaurations d'isolation devront se faire par l'intérieur.
La hauteur de la haie devra rester basse, de manière à ce que la façade reste visible et participe au paysage et à l'identité balnéaire de la rue.

C) Les maisons à retour de pignon et galerie:

Ces maisons possèdent leur façade principale du côté de la rue. Elles sont généralement couvertes d'une toiture à 2 pans, avec un retour de bâti latéral, en équerre. Le mur pignon du retour est ornementé par de nombreux éléments et sert à accentuer l'ombrage d'une galerie. Les exemples suivants illustrent cette typologie architecturale, tout en présentant d'autres caractéristiques patrimoniales.

Fiche n°36

Adresse : 4 rue Nelson Barrau

Typologie : villa balnéaire ancienne

Dénomination : maison à retour de pignon et galerie

Datation approximative : début XXe siècle

Référence cadastrale : *section BA parcelle 300*

Zonage PLU : UB

Intérêt patrimonial :

Moyen	☐
De qualité	☐
Elevé (parfois exceptionnel)	■



Particularités : La façade est flanquée d'un retour de pignon latéral. Ce retour accentue l'ombrage de la galerie. Les débords de cette toiture sont soulignés par des éléments de charpente apparents sculptés, ainsi que par un chainage de pierres. Les murs sont enduits, à l'exception du contour des ouvertures et des retours d'angle, appareillés de brique et de pierre. Une souche de cheminée s'insère dans la pente forte de la toiture du pignon. Fine et haute, elle est ornée d'appareillages en brique. La galerie est précédée d'un perron ; la charpente en bois qui l'accompagne est ornementée. La toiture est recouverte par des tuiles de Marseille et possède des épis de faîtage.

Prescriptions particulières : Eviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers. Les opérations d'entretien doivent permettre la conservation de l'enduit (les moellons ou parpaings ne doivent pas être apparents), des menuiseries et des appareillages en briques et en pierre. Les éventuelles opérations d'extension devront se faire sans aucune démolition d'éléments existants (galerie notamment). Elles devront utiliser le vocabulaire existant (appareillage de brique et de pierre, enduit clair, menuiseries en bois, éléments de décoration). Les restaurations d'isolation devront se faire par l'intérieur.

Fiche n°37

Adresse : 6 Avenue du Port

Typologie : villa balnéaire ancienne

Dénomination : maison à retour de pignon et galerie fermée

Datation approximative : début XXe siècle

Référence cadastrale : *section BA parcelle 161*

Zonage PLU : UB

Intérêt patrimonial :

Moyen ☐
De qualité ☐
Elevé (parfois exceptionnel) ■



Particularités : La toiture, en tuiles de Marseille, est surmontée d'épis de faitage. Les débords de ses pans sont recourbés. Sur le pignon, les débords sont tenus par des éléments de charpente apparents, peints du même bleu que le bandeau et les volets en bois. Une véranda au vitrage mousseline ancien, tenues par des éléments de charpente moulurés, s'abrite derrière le retour de pignon. Un perron en permet l'accès.
Les murs sont enduits d'une teinte rosée et des chainages de brique ornent les retours d'angle. Des appareillages en pierre composent le tour des fenêtres, le dessin de la toiture pignon et un cartouche au centre du pignon. Deux souches de cheminée désaxées sont constituées d'appareillages en brique.

Prescriptions particulières : Eviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des particularités patrimoniales. Les opérations d'entretien doivent permettre la conservation de l'enduit (les moellons ou parpaings ne doivent pas être apparents), des menuiseries et des appareillages en briques et en pierre. Les éventuelles opérations d'extension devront se faire sans aucune démolition d'éléments existants (verrière ancienne notamment). Elles devront utiliser le vocabulaire existant (appareillage de brique et de pierre, enduit clair, menuiseries en bois, éléments de décoration, tuiles de Marseille). Les restaurations d'isolation devront se faire par l'intérieur.
La transparence de la clôture et du jardin devra être préservée, de manière à ce que le bâti continue à participer au paysage et à l'identité balnéaire de la rue.

Fiche n°38

Adresse : 37 Rue de Garguehos

Typologie : villa balnéaire ancienne

Dénomination : maison à retour de pignon et galerie

Datation approximative : début XXe siècle

Référence cadastrale : *section BA parcelle 234*

Zonage PLU : UB

Intérêt patrimonial :

Moyen	☐
De qualité	■
Elevé (parfois exceptionnel)	☐



Particularités : La toiture, en tuiles de Marseille, est surmontée d'une haute souche de cheminée appareillée de brique. Les débords de toiture du pignon et de la demi-croupe sont tenus par des éléments de charpente apparents sculptés. Une galerie à piliers de bois s'insère sous la rupture de pente du toit.
Les murs sont couverts d'un enduit clair, qui laisse apparaître l'architecture travaillée des murs, notamment sur le retour de pignon. Des chainages de pierre ornent le tour des ouvertures et les retours d'angle. Un cartouche s'insère au centre du pignon. Un garage a été annexé, qui respecte le vocabulaire architectural de la maison.

Prescriptions particulières : Eviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des particularités patrimoniales. Les opérations d'entretien doivent permettre la conservation de l'enduit, des menuiseries et des appareillages en pierre. Les éventuelles opérations d'extension devront se faire sans aucune démolition d'éléments existants (galerie notamment). Elles devront utiliser le vocabulaire existant (appareillage de pierre, enduit clair, menuiseries en bois, tuiles de Marseille). Les restaurations d'isolation devront se faire par l'intérieur.
La hauteur de la haie devra être conservée basse, de manière à ce que le bâti continue à participer au paysage et à l'identité balnéaire de la rue.

Fiche n°39

Adresse : 2 Rue Jean Templier

Typologie : villa balnéaire rénovée

Dénomination : maison à retour de pignon et galerie

Datation approximative : début XXe siècle

Référence cadastrale : *section AA parcelle 384*

Zonage PLU : UB

Intérêt patrimonial :

Moyen	
De qualité	■
Elevé (parfois exceptionnel)	



Particularités : Le retour de pignon a ici été recentré dans la composition du bâti, par la construction d'un garage annexe. La toiture, en tuiles de Marseille, est surmontée d'épis de faitage. Un des pans a été prolongé au dessus du garage. Les débords de toiture du pignon sont tenus par des éléments de charpente apparents sculptés. Une galerie s'insère en retrait du retour de pignon, accessible par un perron. Le pan qui la recouvre est soutenu par des piliers en bois et des jambes de force sculptés. Une barrière basse en bois peint l'entoure.
Les murs sont couverts d'un enduit jaune, à l'exception des chainages blancs des retours d'angles.
Le mur pignon est davantage travaillé : l'enduit laisse transparaitre une pose régulière de moellons, des appareillages de brique ornent le linteau de la fenêtre et toute la partie supérieure du mur pignon. Un cartouche portant le nom de la maison est au centre du pignon.

Prescriptions particulières : Eviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers. Les opérations d'entretien doivent permettre la conservation de l'enduit, des menuiseries et des appareillages en briques. Les éventuelles opérations d'extension devront se faire sans aucune démolition d'éléments existants (galerie notamment). Elles devront utiliser le vocabulaire existant (appareillage de brique, enduit clair, menuiseries en bois, éléments de décoration). Les restaurations d'isolation devront se faire par l'intérieur.
La hauteur de la haie devra rester basse, de manière à ce que la façade continue à participer au paysage et à l'identité balnéaire de la rue.

Fiche n°40

Adresse : 10 rue de la Liberté

Typologie : villa balnéaire ancienne

Dénomination : maison à retour de pignon et galerie

Datation approximative : début XXe siècle

Référence cadastrale : *section BA parcelle 84*

Zonage PLU : UA

Intérêt patrimonial :

Moyen	☐
De qualité	■
Elevé (parfois exceptionnel)	☐



Particularités : La toiture, en tuiles de Marseille, est à 2 pans avec un retour de pignon latéral sur la façade. Les débords de toiture sont soulignés par des éléments de charpente apparents peints et sculptés.
Une galerie s'insère sous la rupture de pente du pan de façade. Elle est composée de piliers et de barrières basses en bois peint. Les murs sont couverts d'un enduit blanc. Des appareillages de briques habillent les contours des ouvertures, les retours d'angle et la souche de cheminée. Un cartouche portant le nom de la maison est au centre du pignon.

Prescriptions particulières : Eviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers. Les opérations d'entretien doivent permettre la conservation de l'enduit, des menuiseries et des appareillages en briques. Les éventuelles opérations d'extension devront se faire sans aucune démolition d'éléments existants (galerie notamment). Elles devront utiliser le vocabulaire existant (appareillage de brique, enduit clair, menuiseries en bois, éléments de décoration). Les restaurations d'isolation devront se faire par l'intérieur.
La hauteur de la haie devra rester basse, de manière à ce que la façade continue à participer au paysage et à l'identité balnéaire de la rue.

2.3. Le bâti rural ancien

2.3.1. Intérêt patrimonial et typologie

Ces maisons sont à l'origine des bâtiments agricoles réhabilités en habitat. Leur composition et les matériaux qui les composent rappellent leur usage passé. Les exemples suivants illustrent cette typologie architecturale, tout en présentant d'autres caractéristiques patrimoniales.

2.3.2. Prescription par élément bâti

Fiche n°41

Adresse : 5bis Avenue de la Libération

Typologie : bâti rural ancien

Dénomination : grange réhabilitée

Datation approximative : début XXe siècle

Référence cadastrale : *section AA parcelle 498*

Zonage PLU : UA

Intérêt patrimonial :

Moyen
De qualité ■
Elevé (parfois exceptionnel)



Particularités : Cette ancienne grange a été réhabilitée pour servir d'habitation. Certaines ouvertures ont été agrandies et l'enduit a été décapé à l'exception du mur pignon. La façade long-pan au Sud est entièrement composée de parpaings, tandis que celle au Nord est davantage ornementée : au rez-de-chaussée, les murs sont en brique et des chainages de pierre composent les retours d'angles et les ouvertures non modifiées. L'étage est constitué d'un bardage en bois aux extrémités en pointe. Le pignon sur la rue possède un rez-de-chaussée enduit et d'un étage en bardage. La toiture est en tuiles de Marseille. Ses débords sont tenus par des éléments de charpente apparents et des jambes de force.

Prescriptions particulières : Eviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments particuliers de type patrimonial. Les opérations d'entretien doivent permettre la conservation des enduits existants, des murs en brique, des appareillages en pierre et des éléments de menuiserie. Les éventuelles opérations d'extension devront se faire sans aucune démolition d'éléments existants. Elles devront utiliser le vocabulaire existant (brique, appareillage de pierre, bardage à l'étage). Les restaurations d'isolation devront se faire par l'intérieur. Les murs de parpaings apparents devront être couverts d'un enduit.

2.4. Les maisons girondines traditionnelles

2.4.1. Intérêt patrimonial et typologie

Ces maisons rectangulaires possèdent des murs en pierres de taille ou en moellons enduits, plus rarement en briques. La façade principale avec les ouvertures se trouve du côté de la rue, les côtés étant aveugles. La composition des ouvertures, balcons et éléments décoratifs, respecte une certaine symétrie. Les exemples suivants illustrent cette typologie architecturale, tout en présentant d'autres caractéristiques patrimoniales.

2.4.2. Prescription par élément bâti

Fiche n°42

Adresse : 7 Avenue de la Libération

Typologie : maison girondine traditionnelle

Dénomination : maison girondine à façade symétrique

Datation approximative : début XXe siècle

Référence cadastrale : *section AA parcelle 214*

Zonage PLU : UA

Intérêt patrimonial : façade et jardin

Moyen	☐
De qualité	■
Elevé (parfois exceptionnel)	☐



Particularités : Cette maison à deux étages est caractérisée par une symétrie axiale des éléments de sa façade (ouvertures, toiture et moulures). Un perron permet l'accès à une grande porte en bois sculptée. Le perron est abrité par un balcon dont le garde-corps est en fer forgé. Les murs sont enduits et marqués par des moulures, autour des ouvertures et en saillies horizontales. Une corniche sculptée s'insère sous la toiture à 2 croupes, en tuiles de Marseille.
Dans le jardin, présent entre la maison et la rue, deux palmiers font écho à la symétrie architecturale.

Prescriptions particulières : Eviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers. Les opérations d'entretien doivent permettre la conservation de l'enduit (les moellons ou parpaings ne doivent pas être apparents) et des moulures. Les éventuelles opérations d'extension devront se faire sans aucune démolition d'éléments existants. Elles devront utiliser le vocabulaire existant (enduit, moulures, tuile mécanique). Les restaurations d'isolation devront se faire par l'intérieur.

Fiche n°43

Adresse : 19 Rue du Général de Gaulle

Typologie : maison girondine traditionnelle

Dénomination : maison girondine à 2 façades symétriques

Datation approximative : début XXe siècle

Référence cadastrale : *section BD parcelle 39*

Zonage PLU : UA

Intérêt patrimonial :

Moyen
De qualité
Elevé (parfois exceptionnel)



Particularités : Cette maison est caractérisée par une symétrie des éléments de ses deux façades (ouvertures, toiture et murs). La toiture à 2 croupes est en tuiles de Marseille et surmontée d'épis de faitage. Deux entrées (une sur chaque façade) sont surmontées d'un retour de pignon.
Les murs sont composés de brique et de nombreux appareillages de pierre : chainages autour de ouvertures et sur les angles, frises et corniche. Les débords de toiture sont soutenus par des jambes de force en bois sculpté.
Du côté de la rue du Général de Gaulle, la clôture est constituée d'un muret bas, orné d'appareillages de brique et de pierre et surmonté d'une grille en fer forgé.

Prescriptions particulières : Eviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments particuliers de type patrimonial. Les opérations d'entretien doivent permettre la conservation des murs en brique et des appareillages en pierre. Les éventuelles opérations d'extension devront se faire sans aucune démolition d'éléments existants. Elles devront utiliser le vocabulaire existant (brique, pierre, tuiles de Marseille, ferronnerie). Les restaurations d'isolation devront se faire par l'intérieur.

Les arbres remarquables

1. LISTE DES ARBRES REMARQUABLES PROTEGES

INVENTAIRES ARBRES REMARQUABLES	
SUR LE DOMAINE PUBLIC	
FICHE 1	Chêne le long de la rue des Abberts
FICHE 2	Erable du cimetière
FICHE 3	Pins à l'entrée de l'Ascoa
FICHE 4	Pruniers à fleurs devant le cimetière
FICHE 5	Ensemble d'arbres du lotissement la Garenne
FICHE 6	Chênes liège et tamaris de la place du 8 mai et entrée du site du CCAS
FICHE 7	Tamaris du sentier du littoral
FICHE 8	Platanes de l'esplanade Dartiguelongue
FICHE 9	Ensemble d'arbres du parc devant l'ancienne mairie
FICHE 10	Ensemble d'arbres du site de l'ancienne gare
FICHE 11	Ensembles d'arbres du site du triangle Pereire
FICHE 12	Chêne parking du presbytère
FICHE 13	Alignement de robiniers boulevard Javal
FICHE 14	Pin à triple tronc sur espace vert à l'angle du bld Javal et de la rue Labrunette
FICHE 15	Gros pins sur l'espaces vert de la rue du Cirès
FICHE 16	Peupliers de l'entrée du lotissement la Montagne
FICHE 17	Catalpas et ensemble d'arbres de l'espace vert devant le 18/20 cité plaisance
SUR LE DOMAINE PRIVE	
FICHE 18	Parc de la MGEN
FICHE 19	Platanes sur le site de la MGEN
FICHE 20	Chêne au bout de la rue des Alouettes
FICHE 21	Chênes lièges - impasse du Docteur Bordes Süe
FICHE 22	Chênes lièges - 4 rue de la Garenne
FICHE 23	Chênes lièges - 7 rue du Goéland
FICHE 24	Pins parasol - 45 et 47 avenue de la Plage
FICHE 25	Platanes - 4 boulevard Javal
FICHE 26	Pin - 1 boulevard de l'Aérium
FICHE 27	Pin parasol - 29 avenue de la Gare
FICHE 28	Chêne - 44 avenue de Bordeaux
FICHE 29	Pin - 5 rue Parmentier
FICHE 30	Deux chênes - 24 rue Garguéhos

2. DESCRIPTIF ET ETAT SANITAIRE

Fiche N° 1			
PROPRIETAIRE	Commune		
ADRESSE	Rue des Abberts (n°20)		
ESSENCE	Chênes		
HAUTEUR (mètres)	20m environ		
CIRCONFERENCE (mètres)	De 1.50 à 3m		
DESCRIPTIF	Alignement le long de la rue		
ETAT SANITAIRE	De très bon à moyen		
PARTICULARITE	Arbres vieux à conserver		
ACCESSIBILITE		Oui	Non
	Terrain privé		
	Accessible au public		
	Visible depuis l'espace public		



Fiche N° 2			
PROPRIETAIRE	Commune		
ADRESSE	Rue du Port Ostréicole - cimetière		
ESSENCE	Erable		
HAUTEUR (mètres)	15 à 18m environ		
CIRCONFERENCE (mètres)	4.50m		
DESCRIPTIF	Arbre isolé		
ETAT SANITAIRE	Moyen		
PARTICULARITE	Arbre vieux à conserver		
ACCESSIBILITE		Oui	Non
	Terrain privé		
	Accessible au public		
	Visible depuis l'espace public		



Fiche N° 3				
PROPRIETAIRE	Domaine public maritime			
ADRESSE	Entrée de l'Ascoa (port)			
ESSENCE	Pins parasol			
HAUTEUR (mètres)	12m environ			
CIRCONFERENCE (mètres)	-			
DESCRIPTIF	Alignement (4 arbres)			
ETAT SANITAIRE	Bon			
PARTICULARITE	Arbres vieux à conserver			
ACCESSIBILITE		Oui	Non	
	Terrain privé			
	Accessible au public			
	Visible depuis l'espace public			

Fiche N° 4				
PROPRIETAIRE	Commune			
ADRESSE	Rue du port ostréicole (cimetière)			
ESSENCE	Pruniers à fleurs			
HAUTEUR (mètres)	5 à 6m environ			
CIRCONFERENCE (mètres)	0.80m			
DESCRIPTIF	Alignement le long de la rue (7 arbres)			
ETAT SANITAIRE	Bon			
PARTICULARITE	Arbres vieux à conserver			
ACCESSIBILITE		Oui	Non	
	Terrain privé			
	Accessible au public			
	Visible depuis l'espace public			

Fiche N° 5			
PROPRIETAIRE	Commune		
ADRESSE	Rue de la Garenne		
ESSENCES	Chênes pédonculé, rouge d'Amérique et vert - Charme - Robinier - Pin maritime		
HAUTEUR (mètres)	De 8 à 20m environ		
CIRCONFERENCE (mètres)	De 0.80 à 2m		
DESCRIPTIF	Alignement le long de la rue		
ETAT SANITAIRE	De bon à moyen		
PARTICULARITE	Arbres vieux à conserver		
ACCESSIBILITE		Oui	Non
	Terrain privé		
	Accessible au public		
	Visible depuis l'espace public		





Fiche N° 6			
PROPRIETAIRE	Commune		
ADRESSE	Esplanade Dartiguelongue		
ESSENCES	Chênes lièges et tamaris		
HAUTEUR (mètres)	3.50 à 10m environ		
CIRCONFERENCE (mètres)	De 2.70 à 3m		
DESCRIPTIF	Ensembles d'arbres sur les espaces verts		
ETAT SANITAIRE	De très bon à moyen		
PARTICULARITE	Arbres vieux à conserver Le tamaris est le dernier existant de l'ancien port de la commune		
ACCESSIBILITE		Oui	Non
	Terrain privé		
	Accessible au public		
	Visible depuis l'espace public		





Fiche N° 7				
PROPRIETAIRE	Domaine public maritime			
ADRESSE	Sentier du littoral			
ESSENCE	Tamaris			
HAUTEUR (mètres)	3 à 4m			
CIRCONFERENCE (mètres)	-			
DESCRIPTIF	Ensemble d'arbres			
ETAT SANITAIRE	Moyen			
PARTICULARITE	Végétation endémique typique du bassin d'arcachon			
ACCESSIBILITE		Oui	Non	
	Terrain privé			
	Accessible au public			
	Visible depuis l'espace public			

Fiche N° 8				
PROPRIETAIRE	Commune			
ADRESSE	Esplanade Dartiguelongue			
ESSENCE	Platanes			
HAUTEUR (mètres)	De 10 à 18m environ			
CIRCONFERENCE (mètres)	De 1.20 à 2.50m			
DESCRIPTIF	Ensemble de 17 arbres sur l'espace vert			
ETAT SANITAIRE	Bon			
PARTICULARITE	Arbres vieux à conserver			
ACCESSIBILITE		Oui	Non	
	Terrain privé			
	Accessible au public			
	Visible depuis l'espace public			

Fiche N° 9			
PROPRIETAIRE	Commune		
ADRESSE	Avenue de la Libération (ancienne mairie)		
ESSENCES	Chêne vert et pédonculé - Sapin de Normann - Catalpa - Magnolia - Séquoia		
HAUTEUR (mètres)	De 6 à 30m environ		
CIRCONFERENCE (mètres)	De 1.70 à 3.30m		
DESCRIPTIF	Ensemble d'arbres		
ETAT SANITAIRE	Bon		
PARTICULARITE	Arbres vieux à conserver et espèces peu communes pour la région		
ACCESSIBILITE		Oui	Non
	Terrain privé		
	Accessible au public		
	Visible depuis l'espace public		



Fiche N° 10			
PROPRIETAIRE	Commune		
ADRESSE	Rue Jean Templier (ancienne gare)		
ESSENCES	Pins parasol - peuplier - tilleul - érable - magnolia		
HAUTEUR (mètres)	Entre 8 et 20m environ		
CIRCONFERENCE (mètres)	De 0.80 à 2m		
DESCRIPTIF	Ensemble d'arbres sur espace vert		
ETAT SANITAIRE	Bon		
PARTICULARITE	Arbres vieux à conserver		
ACCESSIBILITE		Oui	Non
	Terrain privé		
	Accessible au public		
	Visible depuis l'espace public		



Fiche N° 11				
PROPRIETAIRE	Commune			
ADRESSE	Boulevard de l'Aérium - Triangle Pereire			
ESSENCE	Pins maritimes			
HAUTEUR (mètres)	De 10 à 20m environ			
CIRCONFERENCE (mètres)	De 1.20 à 2.80m			
DESCRIPTIF	Ensemble de 80 arbres environ			
ETAT SANITAIRE	Bon			
PARTICULARITE	Arbres vieux à conserver : aspect tortueux pinède du bord de bassin			
ACCESSIBILITE		Oui	Non	
	Terrain privé			
	Accessible au public			
	Visible depuis l'espace public			



Fiche N° 12				
PROPRIETAIRE	Commune			
ADRESSE	Place du souvenir français			
ESSENCE	Pin pédonculé			
HAUTEUR (mètres)	18m environ			
CIRCONFERENCE (mètres)	4.40m			
DESCRIPTIF	Arbre isolé			
ETAT SANITAIRE	Moyen			
PARTICULARITE	Arbre vieux à conserver			
ACCESSIBILITE		Oui	Non	
	Terrain privé			
	Accessible au public			
	Visible depuis l'espace public			



Fiche N° 13				
PROPRIETAIRE	Commune			
ADRESSE	Boulevard Javal			
ESSENCE	Robiniers			
HAUTEUR (mètres)	De 8 à 10m environ			
CIRCONFERENCE (mètres)	1.20m environ			
DESCRIPTIF	Alignement le long de la rue (66 arbres)			
ETAT SANITAIRE	Médiocre (certains sont à remplacer)			
PARTICULARITE	Arbres vieux à remplacer pour partie			
ACCESSIBILITE		Oui	Non	
	Terrain privé			
	Accessible au public			
	Visible depuis l'espace public			



Fiche N° 14				
PROPRIETAIRE	Commune			
ADRESSE	Angle du Bld Javal et rue Labrunette			
ESSENCE	Pin maritime			
HAUTEUR (mètres)	27 à 28m environ			
CIRCONFERENCE (mètres)	5.20m			
DESCRIPTIF	Forme originale (1 arbre)			
ETAT SANITAIRE	Bon			
PARTICULARITE	Arbre vieux à conserver			
ACCESSIBILITE		Oui	Non	
	Terrain privé			
	Accessible au public			
	Visible depuis l'espace public			



Fiche N° 15			
PROPRIETAIRE	Commune		
ADRESSE	Rue du Cirès (espace vert)		
ESSENCE	Pins maritimes		
HAUTEUR (mètres)	30m environ		
CIRCONFERENCE (mètres)	3m		
DESCRIPTIF	-		
ETAT SANITAIRE	Bon		
PARTICULARITE	Arbres vieux à conserver - partie intégrante de la voute végétale du Cirès		
ACCESSIBILITE		Oui	Non
	Terrain privé		
	Accessible au public		
	Visible depuis l'espace public		





Fiche N° 16			
PROPRIETAIRE	Commune		
ADRESSE	Lotissement la Montagne		
ESSENCE	peupliers		
HAUTEUR (mètres)	30m environ		
CIRCONFERENCE (mètres)	De 2.30 à 3.20m		
DESCRIPTIF	Ensemble de 5 arbres		
ETAT SANITAIRE	Moyen		
PARTICULARITE	Arbres vieux à conserver		
ACCESSIBILITE		Oui	Non
	Terrain privé		
	Accessible au public		
	Visible depuis l'espace public		



Fiche N° 17				
PROPRIETAIRE	Commune			
ADRESSE	Lotissement cité plaisance			
ESSENCES	Chêne pédonculé - Catalpa - Sapin de normann			
HAUTEUR (mètres)	De 9 à 30m environ			
CIRCONFERENCE (mètres)	De 1.80 à 2.40m			
DESCRIPTIF	Ensemble de 8 arbres			
ETAT SANITAIRE	Moyen			
PARTICULARITE	Arbres vieux à conserver			
ACCESSIBILITE		Oui	Non	
	Terrain privé			
	Accessible au public			
	Visible depuis l'espace public			



Fiche N° 18				
PROPRIETAIRE	Site de la MGEN			
ADRESSE	Rue du Port Ostréicole			
ESSENCES	Chêne pédonculé - charmes - pins - bouleaux - robiniers - houx vert			
HAUTEUR (mètres)	Entre 10 et 20m environ			
CIRCONFERENCE (mètres)	De 0.80 à 4.50m			
DESCRIPTIF	Ensemble d'arbres du parc			
ETAT SANITAIRE	Bon			
PARTICULARITE	Arbres vieux à conserver Ouverture du parc : les week-end du 1er juin au 30 septembre de 9h à 19h			
ACCESSIBILITE		Oui	Non	
	Terrain privé			
	Accessible au public			
	Visible depuis l'espace public			





Fiche N° 19				
PROPRIETAIRE	Site de la MGEN			
ADRESSE	2 avenue de la Plage			
ESSENCE	Platanes			
HAUTEUR (mètres)	25 à 30m environ			
CIRCONFERENCE (mètres)	De 3.10 à 4.30m			
DESCRIPTIF	Alignement de 8 arbres			
ETAT SANITAIRE	Bon			
PARTICULARITE	Arbres vieux à conserver			
ACCESSIBILITE		Oui	Non	
	Terrain privé			
	Accessible au public			
	Visible depuis l'espace public			



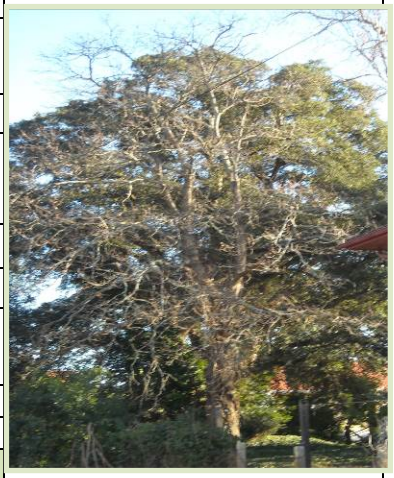
Fiche N° 20				
PROPRIETAIRE	Particulier			
ADRESSE	11 rue des Alouettes			
ESSENCE	Chêne pédonculé			
HAUTEUR (mètres)	20m environ			
CIRCONFERENCE (mètres)	2.80m			
DESCRIPTIF	Arbre isolé			
ETAT SANITAIRE	Bon			
PARTICULARITE	Arbre vieux à conserver			
ACCESSIBILITE		Oui	Non	
	Terrain privé			
	Accessible au public			
	Visible depuis l'espace public			



Fiche N° 21				
PROPRIETAIRE	Particulier			
ADRESSE	1 à 7 rue des Docteurs Bordes Sües			
ESSENCE	Chênes lièges			
HAUTEUR (mètres)	15m environ			
CIRCONFERENCE (mètres)	De 1 à 1.50m			
DESCRIPTIF	En fond de jardin (4 arbres)			
ETAT SANITAIRE	Bon			
PARTICULARITE	Arbres vieux à conserver			
ACCESSIBILITE		Oui	Non	
	Terrain privé			
	Accessible au public			
	Visible depuis l'espace public			

Fiche N° 22				
PROPRIETAIRE	Particulier			
ADRESSE	4 rue de la Garenne			
ESSENCE	Chêne liège			
HAUTEUR (mètres)	20m environ			
CIRCONFERENCE (mètres)	2m			
DESCRIPTIF	Arbre isolé			
ETAT SANITAIRE	Bon			
PARTICULARITE	Arbre vieux à conserver			
ACCESSIBILITE		Oui	Non	
	Terrain privé			
	Accessible au public			
	Visible depuis l'espace public			

Fiche N° 23			
PROPRIETAIRE	Particulier		
ADRESSE	7 rue du Goéland		
ESSENCE	Chêne liège		
HAUTEUR (mètres)	10m environ		
CIRCONFERENCE (mètres)	2.50m		
DESCRIPTIF	Arbre isolé		
ETAT SANITAIRE	Bon		
PARTICULARITE	Arbre vieux à conserver		
ACCESSIBILITE		Oui	Non
	Terrain privé		
	Accessible au public		
	Visible depuis l'espace public		



Fiche N° 24			
PROPRIETAIRE	Particulier		
ADRESSE	45/47 avenue de la Plage		
ESSENCE	Pins parasol		
HAUTEUR (mètres)	15 à 16m environ		
CIRCONFERENCE (mètres)	3m environ		
DESCRIPTIF	2 arbres dans les jardins côté rue		
ETAT SANITAIRE	Bon		
PARTICULARITE	Arbres vieux à conserver (double tronc)		
ACCESSIBILITE		Oui	Non
	Terrain privé		
	Accessible au public		
	Visible depuis l'espace public		





Fiche N° 25				
PROPRIETAIRE	Particulier			
ADRESSE	4 boulevard Javal			
ESSENCE	platane			
HAUTEUR (mètres)	18m environ			
CIRCONFERENCE (mètres)	3m environ			
DESCRIPTIF	2 arbres			
ETAT SANITAIRE	Bon			
PARTICULARITE	Arbres vieux à conserver			
ACCESSIBILITE		Oui	Non	
	Terrain privé			
	Accessible au public			
	Visible depuis l'espace public			



Fiche N° 26				
PROPRIETAIRE	Particulier			
ADRESSE	1 boulevard de l'Aérium			
ESSENCE	Pin maritime			
HAUTEUR (mètres)	25 à 30m environ			
CIRCONFERENCE (mètres)	De 2.50m			
DESCRIPTIF	Arbre isolé			
ETAT SANITAIRE	Bon			
PARTICULARITE	Arbre vieux à conserver			
ACCESSIBILITE		Oui	Non	
	Terrain privé			
	Accessible au public			
	Visible depuis l'espace public			



Fiche N° 27				
PROPRIETAIRE	Particulier			
ADRESSE	29 avenue de la Gare			
ESSENCE	Pin parasol			
HAUTEUR (mètres)	15m environ			
CIRCONFERENCE (mètres)	-			
DESCRIPTIF	Arbre isolé			
ETAT SANITAIRE	Bon			
PARTICULARITE	Arbre vieux à conserver - tronc multiple			
ACCESSIBILITE		Oui	Non	
	Terrain privé			
	Accessible au public			
	Visible depuis l'espace public			



Fiche N° 28				
PROPRIETAIRE	Particulier			
ADRESSE	44 avenue de Bordeaux			
ESSENCE	Chêne pédonculé			
HAUTEUR (mètres)	15m environ			
CIRCONFERENCE (mètres)	4.50m			
DESCRIPTIF	Arbre isolé taillé sévèrement			
ETAT SANITAIRE	Moyen			
PARTICULARITE	Arbre vieux à conserver			
ACCESSIBILITE		Oui	Non	
	Terrain privé			
	Accessible au public			
	Visible depuis l'espace public			



Fiche N° 29				
PROPRIETAIRE	Particulier			
ADRESSE	5 rue Parmentier			
ESSENCE	pin			
HAUTEUR (mètres)	18m environ			
CIRCONFERENCE (mètres)	-			
DESCRIPTIF	3 arbres			
ETAT SANITAIRE	Bon			
PARTICULARITE	Arbres vieux à conserver			
ACCESSIBILITE		Oui	Non	
	Terrain privé			
	Accessible au public			
	Visible depuis l'espace public			



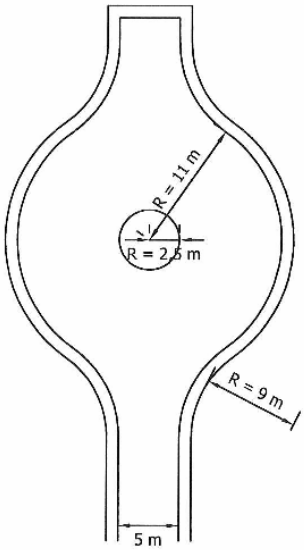
Fiche N° 30				
PROPRIETAIRE	Particulier			
ADRESSE	24 rue du Garguéhos			
ESSENCE	Chênes			
HAUTEUR (mètres)	18m environ			
CIRCONFERENCE (mètres)	-			
DESCRIPTIF	2 arbres			
ETAT SANITAIRE	Bon			
PARTICULARITE	Arbres vieux à conserver			
ACCESSIBILITE		Oui	Non	
	Terrain privé			
	Accessible au public			
	Visible depuis l'espace public			





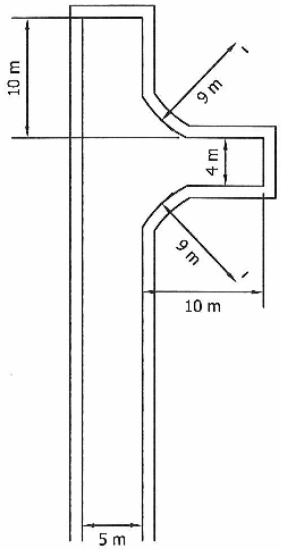
3. Dimensionnement des aires de retournement adaptées pour les engins de collectes d'ordure ménagère et pour les véhicules du SDIS

Raquette circulaire

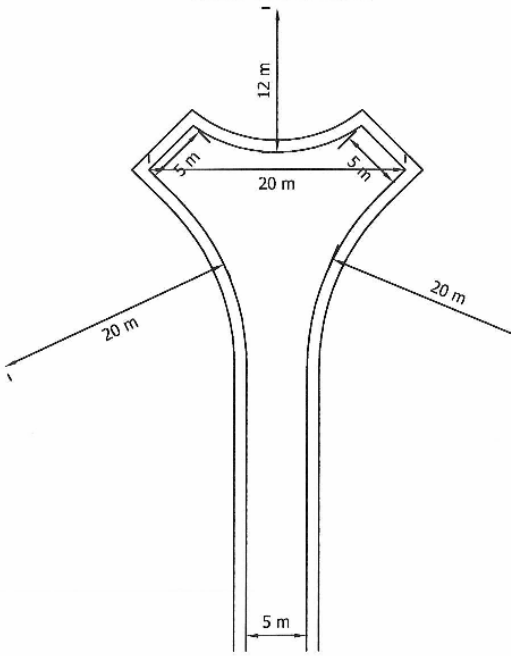


L'éventuel ilôt central doit être franchissable.

Raquette en T



Raquette en Y



4. Prescriptions relatives aux locaux de stockage des conteneurs à déchets

Compte tenu des contraintes énoncées dans la circulaire 77-127 du 25 août 1977 relative à la conception des logettes, et de l'évolution des pratiques de gestion des déchets découlant des collectes sélectives (Sur le territoire de la COBAN, 3 types de bacs sont à stocker dans les logettes) les règles suivantes doivent être prises en compte:

Règle n° 1 :
La surface du local à poubelles doit être supérieure ou égale à celle résultant de l'application des formules ci-dessous (avec N = nombre d'habitants desservis):

- **Si N ≤ 50**, S (m²) = 5,5 + 0.14 x N

- **Si N > 50**, S (m²) = 8 + 0,09 x N

Règle n° 2 :
Du fait des dimensions des bacs normalisés et des contraintes de manipulation, l'une des dimensions du local doit mesurer 3,70 mètres. L'accès doit être implanté sur la paroi présentant cette cote.

Règle n° 3 :
Le rapport des dimensions longueur sur largeur doit être inférieur ou égal à 2

Règle n° 4 :
La hauteur sous plafond doit au moins être égale à 2,20 mètres

De plus, le local devra prévoir un emplacement pour les affiches de consignes de tri

Aussi, conformément au règlement sanitaire départemental, ces locaux doivent être correctement ventilés et un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doivent être établis dans chacun de ces locaux pour permettre l'entretien des bacs.

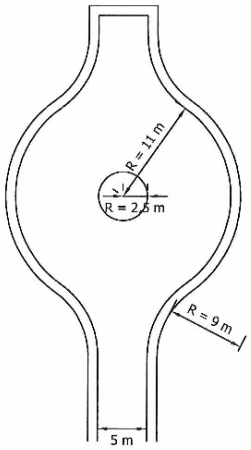
Le trajet entre la zone de collecte et la zone de stockage des bacs doit être inférieur à 10 mètres. Pour permettre le déplacement aisé des conteneurs par une seule personne, il doit être au minimum stabilisé et respecter les critères suivants :

- Largeur de 2 mètres,
- Longueur inférieure à 10 mètres,
- Pente inférieure à 4 % dans le cas de bacs à 4 roues
- Trajectoire sans angle aigu
- Aucune dénivellation supérieure à 2 centimètres

ANNEXE 9

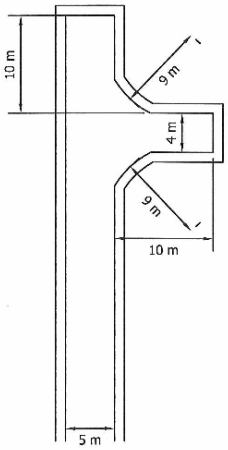
Dimensions des aires de retournement adaptées pour les engins de collecte des ordures ménagères

Raquette circulaire

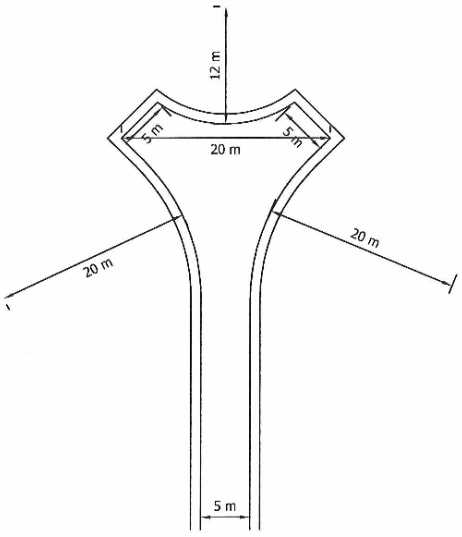


L'éventuel ilôt central doit être franchissable.

Raquette en T



Raquette en Y



5. Croquis illustratif

CROQUIS

NB les croquis ci-après illustrent l'application des dispositions contenues dans les chapitres réglementaires et, à ce titre, n'ont qu'une valeur d'exemple. Les exemples proposés ne sont pas limitatifs.

PARCELLES DESSERVIES PAR UNE BANDE D'ACCES OU UNE SERVITUDE DE PASSAGE
ARTICLES 7 – ZONE UB/UC et UD

Implantation des constructions principales nouvelles par rapport aux limites séparatives.

