

Plan Local d'Urbanisme

Ville de Biganos (33380)



Pièce n° 4 :

Règlement écrit

REVISION DU PLU prescrite le 24 juin 2014

PROJET ARRETE

le 3 avril 2019

PLU APPROUVE

le 5 juillet 2021

Sommaire

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU

Dispositions générales.....	7
Dispositions communes à toutes les zones	14
Définitions réglementaires	20

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA	35
ZONE UAZ	44
ZONE UB	52
ZONE UC.....	61
ZONE UD	69
ZONE UE.....	77
ZONE UO.....	81
ZONE UI.....	87
ZONE UK	92
ZONE UY.....	96

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 2AUm.....	105
Autres zones 2AU à vocation d’habitat.....	112
ZONE 2AUY	114

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....119

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES129

TITRE 1

**DISPOSITIONS GENERALES ET
DISPOSITIONS COMMUNES
APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT
PAR LE PLU**



DISPOSITIONS GENERALES

Avertissement

Les références réglementaires et législatives citées dans le présent règlement au titre notamment du code de l'urbanisme sont celles en vigueur à la date d'approbation du nouveau plan local d'urbanisme de Biganos. Toutefois, compte tenu des évolutions permanentes de la réglementation en matière d'urbanisme et d'environnement, les articles ci-après référencés peuvent faire l'objet, après approbation du PLU, d'une recodification ou d'une évolution de leur contenu, sans pour autant constituer une remise en cause des règles édictées au présent règlement. La mise à jour éventuelle de la nomenclature réglementaire ou législative pourra intervenir à l'occasion d'une prochaine modification ou révision du document d'urbanisme.

Article 1 : Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

Le présent règlement, tant dans ses dispositions écrites que graphiques, s'applique au territoire de la commune de Biganos (département de la Gironde). Il s'impose à toute personne physique ou morale, publique ou privée.

Article 2 : Portée du règlement

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.101-1, L.101-2 et L.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Il fixe les règles applicables aux terrains situés dans les différentes zones et secteurs couverts par le plan.

Il se substitue aux règles générales de l'urbanisme prévues au chapitre I, du titre I du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21, dont le maintien en vigueur est prévu à l'article R.111-1 du même code. Sont également applicables, nonobstant le présent règlement, les dispositions d'urbanisme édictant des règles relatives à l'occupation du sol ayant leur fondement dans le code de l'urbanisme. Demeurent également applicables les dispositions rappelées à titre d'information dans les annexes du plan local d'urbanisme, et notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol.

Tous travaux, constructions, aménagements, changements de destination, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations, opérations et travaux divers réalisés sur des terrains ou partie de terrain localisés dans l'une ou l'autre des zones délimitées au(x) document(s) graphique(s) doivent être conformes au présent règlement et à ses documents graphiques.

Les lois et autres règlements en vigueur restent applicables et s'appliquent aux règles propres du présent PLU, sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement.

Outre sa partie écrite, le règlement comprend des documents graphiques délimitant les différentes zones mentionnées à l'article 3 ci-après et, le cas échéant, des prescriptions réglementaires particulières édictées au travers d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) par quartier ou par secteur.

Les occupations et utilisations du sol doivent être d'une part, conformes aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique et d'autre part, compatibles avec les OAP lorsqu'elles existent.

Article 3 : Division du territoire communal en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles ainsi que zones naturelles et forestières, telles que délimitées au document graphique du présent règlement. Ce dernier fixe les règles applicables pour chacune de ces zones et, le cas échéant, leurs sous-secteurs.

Les zones urbaines correspondent aux secteurs déjà urbanisés de la commune et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont repérées au document graphique en zones U et répondent aux règles énoncées au titre 2 du présent règlement.

Elles recouvrent :

- **la zone UA** : zone urbaine à vocation dense correspondant au centre urbain, comprenant le bourg historique de Biganos et le bourg de Facture, le tout rassemblé le long de l'avenue de la Libération et de la RD650. Cet ensemble constitue un secteur d'intensification urbaine nécessaire au développement d'une réelle centralité urbaine, justifiant la mise en place d'un périmètre de densité renforcée. Sa vocation est de favoriser le renouvellement urbain et la densification du bâti en prolongeant la continuité ou la semi-continuité des constructions. La zone UA a vocation à favoriser également la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat. L'ensemble de la zone est desservi par l'assainissement collectif. Elle comprend deux sous-secteurs :
 - **le secteur UAp** : secteur à vocation d'accueil résidentiel et exclusivement destiné à l'hébergement de personnes âgées non dépendantes. Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), présentée en pièce n° 3 du PLU ;
 - **le secteur UAz** : zone urbaine correspondant au périmètre opérationnel de la ZAC Centre-ville Facture-Biganos. Le zonage se décompose en 3 secteurs, dont la seule variable est celle des hauteurs bâties, telle que précisée à l'article UAz-10, de telle façon que l'ensemble des règles s'applique sur l'ensemble du périmètre constructible de la ZAC :
 - la zone UAz, correspondant au tissu de centralité, mixte et diversifié, à proximité des espaces publics majeurs.
 - le secteur UAz1, correspondant à des îlots opérationnels résidentiels, en mitoyenneté de limites séparatives existantes
 - le secteur UAz2, correspondant ponctuellement aux îlots opérationnels des clairières dans la trame boisée à proximité du stade.

Cette zone fait par ailleurs l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), présentée en pièce n° 3 du PLU.

- **la zone UB** : zone urbaine de moyenne densité regroupant les quartiers résidentiels périphériques et en extension de la zone urbaine centrale de Biganos. Sa vocation est de favoriser le comblement du tissu urbain existant au regard de sa proximité avec les équipements et services publics présents dans le centre urbain de Biganos, en respectant toutefois la morphologie urbaine et la trame paysagère des quartiers existants. L'ensemble de la zone UB est desservi par l'assainissement collectif.
- **la zone UC** : zone urbaine de moyenne densité à vocation exclusivement résidentielle et à dominante pavillonnaire, organisée autour de la zone urbaine centrale de Biganos. La vocation de la zone UC est de maintenir les proportions existantes du tissu urbain, principalement composé de maisons individuelles libres et groupées. L'objectif est d'y permettre une densification raisonnable et maîtrisée au regard du réseau de desserte existant et de la capacité des réseaux publics d'eau et d'assainissement. L'ensemble de la zone UC est desservi par l'assainissement collectif.

Elle distingue trois sous-secteurs :

- **le secteur UCa*** faisant l'objet d'une OAP, présentée en pièce n° 3 du PLU, afin d'encadrer les conditions d'aménagement et d'organisation d'un site non construit d'une superficie de plus de 4 ha ;
- **le secteur UCb** destiné à la réalisation d'une opération d'habitat à caractère exclusivement social ou à un programme résidentiel pour l'accueil de personnes en situation de handicap ;
- **le secteur UCc**, secteur à vocation d'habitat, destiné exclusivement à l'accueil de personnes âgées.
- **la zone UD** : zone urbaine à faible densité correspondant aux quartiers résidentiels en limite de l'agglomération de Biganos ou plus éloigné de son centre urbain. Les formes urbaines dominantes correspondent à un tissu à dominante pavillonnaire ayant connu un développement plus ou moins important au cours de ces dernières décennies, en accroche avec les principaux axes de circulation qui les traversent. La vocation de la zone UD est de conserver la typologie discontinue du bâti tout en limitant les possibilités d'urbanisation, au regard notamment de la loi Littoral, des qualités paysagères et patrimoniales et de la capacité des réseaux et du réseau de desserte existante. La zone UD est pour partie desservi par l'assainissement collectif.

Elle distingue deux secteurs différenciés :

- **les secteurs UDT et UDTO** qui couvrent le quartier de Tagon et qui tiennent compte de la prise en compte des dispositions relatives à la loi Littoral avec l'identification des espaces proches du rivage entraînant un principe de constructibilité limité (**UDTO**).

- **la zone U0** : elle couvre les secteurs bâtis de très faible densité situés hors de l'agglomération de Biganos au sens de la loi Littoral, soit les quartiers de Vigneau, de Tronc et de Ninèche ainsi que le quartier des Argentières. La zone U0 interdit toute nouvelle construction en dehors de la gestion et l'extension mesurée de l'existant (seule est autorisée la construction d'annexe et de piscine en lien avec les constructions existantes à la date d'approbation du PLU). La zone est en partie desservie par le réseau d'assainissement collectif. Elle comprend un sous-secteur :
 - **le sous-secteur U0if** qui couvre le quartier de Ninèche en tenant compte de sa vulnérabilité particulière vis-à-vis du risque feu de forêt compte-tenu de sa situation en lisière du massif forestier, maintenu en zone naturelle.
- **la zone UE** : zone urbaine destinée à l'accueil d'équipements publics structurants (équipements scolaires et sportifs notamment). L'ensemble de la zone UE est desservi par l'assainissement collectif.
- **la zone UK** : zone urbaine destinée au secteur de camping et de caravaning.
- **la zone UI** : zone urbaine destinée à l'accueil des activités industrielles lourdes.
- **la zone UY** : zone urbaine destinée à l'accueil d'activités économiques et d'activités commerciales de moyennes et grandes surfaces (GMS). Elle comporte **un sous-secteur UY*** au sein duquel les ICPE sont admises, sans distinction d'obligation de déclaration ou d'autorisation.

Les zones à urbaniser recouvrent les secteurs de la commune, peu ou non urbanisés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme, au sein desquels l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation préalable des équipements et réseaux nécessaires à la desserte des constructions à implanter dans la zone et à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elles sont repérées au document graphique en zones AU et répondent aux règles énoncées au titre 3 du présent règlement.

La volonté de la commune est d'établir un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU tenant compte :

- de l'absence ou de l'insuffisance des voiries et réseaux publics existants à la périphérie immédiate de chaque zone ne permettant pas de desservir immédiatement de nouvelles constructions et installations ;
- et de la nécessité de maîtriser dans le temps la croissance démographique à l'appui de l'évolution progressive des capacités d'accueil des équipements publics, et notamment scolaires.

Au regard de l'état des équipements (voies publiques, eau, électricité et assainissement), toutes les zones à urbaniser sont classées en 2 AU.

Les zones 2AU distinguent deux types de zones :

- **les zones 2AU destinées à l'accueil de nouvelles constructions à vocation dominante d'habitat** :
 - **la zone 2AUg**, située en extension immédiate de l'agglomération urbaine de Biganos,
 - **la zone 2AUh**, correspondant au secteur de Victor Hugo, à l'Ouest du pôle d'équipement central de Biganos ;
 - **la zone 2AUm**, correspondant au secteur dit de Marache, au Nord du bourg de Biganos.
- **une zone 2AU à vocation économique** :
 - **la zone 2AUy**, destinée à l'extension de la zone d'activités commerciales existante au sud de la commune.

Les zones agricoles correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Les secteurs classés en zone agricole sont repérés au document graphique en **zone A** et répondent aux règles énoncées au titre 4 du présent règlement.

La zone A comprend un **sous-secteur AS**, zone agricole à protéger strictement au regard de l'identification des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral en application de la loi littoral.

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux 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. Elles répondent aux règles énoncées au titre 5 du présent règlement et sont repérées au document graphique en zone N. Elles comprennent différents secteurs qui sont indiqués selon leur nature et leur vocation spécifique :

- **la zone N** : zone naturelle couvrant les espaces forestiers de la commune et exclusivement destinée à l'accueil des activités et installations forestières. Elle englobe par ailleurs six secteurs distincts :
 - **un sous-secteur Nd** ayant vocation à conserver son caractère naturel tout en admettant des installations nécessaires aux activités en lien avec l'environnement et au traitement des déchets recyclables et déchets verts notamment ;
 - **un sous-secteur NL** ayant vocation à conserver leur caractère naturel tout en admettant l'accueil d'équipements d'intérêt public ou collectif, d'installations à vocation touristique, sportive et de loisirs notamment de plein air ;
 - **un sous-secteur Nq** ayant vocation à conserver son caractère naturel tout en admettant l'accueil des installations destinées aux activités équestres ;
- **la zone NG** : secteur correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage ;
- **la zone NP** : zone naturelle correspondant aux ports de Biganos et des Tuiles, ayant vocation à préserver les caractéristiques patrimoniales existantes, tant au plan de l'intérêt paysager des lieux que de l'intérêt architectural des constructions.
- **la zone NS** : zone naturelle de protection stricte qui couvre les secteurs de la commune où les enjeux écologiques et environnementaux sont les plus forts. Elle comprend notamment les secteurs identifiés au titre du réseau Natura 2000 tels que la vallée de la Leyre et les abords des principaux cours d'eau mais également les espaces remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral identifiés au titre de la loi littoral, ainsi que les principales continuités écologiques et zones humides présentes sur le territoire.

Article 4 : Modes d'occupation ou d'utilisation du sol réglementés par zones

1) Les constructions, installations et travaux autorisés ou interdits dans chaque zone

L'article R123-9 du Code de l'Urbanisme fixe les destinations qui peuvent être retenues pour une construction, soumise à autorisation de construire :

- l'habitation,
- l'hébergement hôtelier,
- les bureaux,
- le commerce,
- l'artisanat,
- l'industrie,
- l'exploitation agricole ou forestière,
- la fonction d'entrepôt,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'article R421-19 fixe les autres travaux, installations et aménagements ne relevant pas de ces 9 destinations et soumis à permis d'aménager (PA) :

a) Les lotissements, qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ;

b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs, ou habitations légères de loisirs (HLL) ;

d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou un village de vacances classé en hébergement léger prévu au titre du code du tourisme ;

- e)** Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements existants ;
- f)** Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g)** L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- h)** L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i)** L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares,
- j)** Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k)** L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation d'au moins 2 résidences démontables créant une surface de plancher supérieure à 40 mètres carrés et constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- l)** A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

L'article R421-23 fixe les autres travaux, installations et aménagements ne relevant pas de ces 9 destinations qui doivent être précédés d'une déclaration préalable (DP) :

- a)** Les lotissements autres que ceux soumis à permis d'aménager, mentionnés à l'article R421-19,
- b)** Les divisions des propriétés foncières, situées à l'intérieur des zones délimitées par délibération motivée du Conseil Municipal pour protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c)** L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application des dispositions de l'article R421-19 ;
- d)** L'installation d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- e)** L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au d) ci-dessous :
 - sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
 - sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte.

- f)** Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- g)** A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- h)** Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire communal, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1 ;
- i)** Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

j) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

k) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R. 111-51, créant une surface de plancher totale inférieure ou égale à quarante mètres carrés, constituant l'habitat permanent de leurs occupants et ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19.

Sont par ailleurs soumis aux dispositions du Code de l'Environnement les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) les usines, ateliers, dépôts, chantiers, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients :

- soit pour la commodité du voisinage,
- soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques,
- soit pour l'agriculture,
- soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages,
- soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie,
- soit pour la conservation des sites et des monuments
- ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

2) Le contenu du règlement

Chaque zone peut comporter tout ou partie des règles suivantes :

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	
Article 1	Les occupations et utilisations du sol interdites
Article 2	Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Conditions de l'occupation du sol	
Article 3	Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public.
Article 4	Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement ainsi que, dans les zones non desservies par l'assainissement collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
Article 5	<i>La superficie minimale des terrains constructibles (supprimé par la loi ALUR)</i>
Article 6	L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 11	L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, ainsi que, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer la protection ou la préservation des éléments du patrimoine bâti contribuant à l'identité locale de la commune
Article 12	Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article 13	Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
Article 15	Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations ou aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales
Article 16	Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations ou aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques
Possibilités maximales d'occupation du sol	
Article 9	L'emprise au sol maximale admise pour les constructions sur le terrain d'assiette du projet
Article 10	La hauteur maximale autorisée pour les constructions
Article 14	<i>Le coefficient d'occupation du sol (supprimé par la loi ALUR)</i>

3) Les dispositions ou servitudes complémentaires aux zones

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer (EBC)

Les documents graphiques du règlement délimitent, conformément à la légende, des espaces boisés classés dans lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les éléments à préserver au titre du patrimoine local d'intérêt paysager

En complément des EBC, les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine local (article L151-23 du code de l'urbanisme) sont reportés au document graphique du présent règlement. Ils doivent être conservés et mis en valeur selon les dispositions réglementaires édictées à l'article 13 de chaque zone.

Les bâtiments à protéger au titre de leur intérêt patrimonial

Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, le PLU peut délimiter 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 ou patrimonial et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Les éléments de patrimoine bâti considérés les plus caractéristiques de l'identité de Biganos ont été identifiés et reportés au document graphique du présent règlement. Ils concernent des granges, du petit patrimoine rural ainsi que les éléments bâtis à valeur patrimoniale, ne faisant pas l'objet d'autre mesure de protection particulière au titre de la loi du patrimoine de 1930 (monuments historiques ou AVAP notamment).

Lorsqu'un élément du patrimoine bâti est identifié comme devant être protégé en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sa démolition totale ou partielle est soumise à permis de démolir et peut être refusée pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Les aménagements nécessaires à leur amélioration, réhabilitation ou rénovation sont admises selon les dispositions réglementaires édictées à l'article 11 de chaque zone.

Les emplacements réservés

En application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant les collectivités ou organismes publics bénéficiaires, sont reportés au document graphique.

Les servitudes de mixité sociale

L'article L.151-15 du code de l'urbanisme permet de délimiter au règlement, dans les zones U et AU du PLU, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Le pourcentage minimum de logements sociaux à réaliser est précisé à l'article 2 de chaque zone concernée.

De même dans les zones U et AU, l'article L.151-41 du code de l'urbanisme offre la possibilité aux communes d'instaurer des servitudes permettant de prévoir des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le tableau ci-après présente le pourcentage minimum à réaliser selon les secteurs de la commune au titre des secteurs de mixité sociale.

Zone concernée	% affecté au logement social	Nombre de logements / programme	Servitude de mixité sociale
UA	- 30 % minimum	- 10 logements et plus	Ensemble de la zone
UB	- 30 % minimum	- 10 logements et plus	Ensemble de la zone
UC	- 25% minimum	- 15 logements et plus	Ensemble de la zone
2AUm	- 30% minimum	-	Ensemble de la zone
2AUh	- 30% minimum	-	Ensemble de la zone

DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Article 5 : Dérogations

En vertu de l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme, il peut être dérogé aux dispositions du présent règlement afin de permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- la réalisation de travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant dans les conditions définies par décret.

Article 6 : Reconstruction après sinistre ou restauration de certains bâtiments

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre depuis moins de deux ans est autorisée dès lors que la construction avait été régulièrement édifiée. La règle surface pour surface se substitue aux dispositions du présent PLU, sous réserve que la reconstruction ne porte pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique, ne se situe pas dans l'emprise d'un emplacement réservé, et n'expose pas les biens ou les personnes à un risque naturel ou technologique ayant été à l'origine du sinistre.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment démoli ou détruit depuis moins de dix ans est autorisée dans les mêmes conditions que visées au paragraphe ci-dessus.

Sous réserve des dispositions de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut également être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, à condition que la construction soit repérée au document graphique du PLU au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ladite construction.

Article 7 : Constructions et installations liées aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Par dérogation à l'article 6 des dispositions applicables à chacune des zones, les locaux techniques et équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs dont la proximité avec la voie est indispensable en raison de leur nature, de leur usage ou de leur fonctionnement, tels que les transformateurs électriques, pylônes de téléphonie mobile, stations de pompage ou de relevage, sous-stations de gaz, abris ou containers relatifs à la collecte des déchets, abris bus, etc. peuvent être implantés librement par rapport à l'alignement des voies.

Par dérogation à l'article 7 des dispositions applicables à chacune des zones, les mêmes locaux techniques et équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : Prise en compte des servitudes liées aux chemins de fer

Le territoire de la commune de Biganos est traversé par la voie ferrée n°655 000 qui relie Bordeaux-St Jean à Irun.

De fait, à l'occasion de tout projet de quelque nature que ce soit (constructions de bâtiments, dépôts de matières inflammables ou non, mines, tourbières, tirs de mine, carrières, sablières, aménagements ou créations de routes, installations classées pour la protection de l'environnement, canalisations, etc...) à réaliser sur les propriétés voisines du chemin de fer, le Réseau Ferré de France et la SNCF (son mandataire) devront faire l'objet d'une consultation.

Par ailleurs, les traversées ou emprunts du domaine public du chemin de fer par des canalisations diverses (eau potable, égout, électricité, gaz, télécommunications, etc.) devront également faire l'objet, dans tous les cas, d'une demande d'autorisation auprès de RFF ou de la SNCF.

Article 9 : Marges de recul et conditions d'accès sur routes départementales

Marges de recul imposées sur routes départementales hors agglomération (au sens du code de la route)

Par délibération en date du 18 décembre 1991, le Département a prescrit des marges de recul de part et d'autre des voies départementales dans le cas de l'implantation de nouvelles constructions selon les normes ci-dessus :

- Routes départementales de **1^{ère} catégorie**, les **RD 3** (en direction d'Audenge), **RD 650** et **RD 1250** (de Marcheprime vers le Bassin d'Arcachon) :
 - habitations : 35 mètres de l'axe de la voie
 - autres constructions : 25 mètres de l'axe de la voie
- Les marges de recul sont de 10 mètres par rapport à l'axe des **RD 802** (piste cyclable Lège-Cap-Ferret / Biganos) et **RD 804** (piste cyclable Biganos / La Teste), pour toutes les constructions.

Accès sur routes départementales hors agglomération (au sens du code de la route) :

- Les nouveaux accès sur les routes départementales de **1^{ère} et 2^{ème} catégories** sont interdits.
- Dans les zones déjà bâties ou classées en zone urbaine du PLU de Biganos, une étude spécifique sera engagée afin d'examiner dans quelle condition l'accès peut éventuellement être autorisé le long des routes départementales de **1^{ère} et 2^{ème} catégories**, sous réserve que cela ne conduise pas à étendre l'urbanisation linéaire existante.
- Les nouveaux accès sur les routes départementales de **3^{ème} et 4^{ème} catégories** pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité ne sont pas satisfaisantes hors agglomération.

Accès sur routes départementales sur l'ensemble du territoire communal :

- Les nouveaux accès sont interdits sur la **RD 802** – piste cyclable de Lège-Cap-Ferret-Biganos et sur la **RD 804** – piste cyclable Biganos-La Teste.
- Le Centre Routier Départemental Bassin d'Arcachon devra être systématiquement consulté pour avis par la Commune pour toute autorisation d'occupation des sols entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur une route départementale.
- Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour les personnes l'utilisant. Cette situation est appréciée notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès à celle-ci.

Article 10 : Règlement départemental de voirie

Les articles 20 à 24 et 35 à 38 du règlement départemental de voirie, tels qu'annexés au présent PLU, s'imposent à toutes les zones.

Article 11 : Isolement acoustique des constructions à usage d'habitation

La loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 (modifiée le 22 septembre 2000) vise à renforcer la prévention de la nuisance contre le bruit d'une part et à contraindre l'occupation des sols d'autre part, quand la nuisance ne peut être évitée. Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres ainsi que la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre des voies concernées par la législation contre le bruit est établi par arrêté préfectoral, selon les niveaux sonores de référence fixés par arrêté du 30 mai 1996 (modifié le 23 juillet 2013).

Les largeurs affectées par le bruit de part et d'autre des tronçons concernés sont les suivantes :

Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit (1)
1	300 mètres
2	250 mètres
3	100 mètres
4	30 mètres
5	10 mètres

La commune de Biganos est concernée par les arrêtés préfectoraux suivants :

- l'arrêté préfectoral du 2 juin 2016 de classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Gironde
- l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;
- l'arrêté du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, de santé et dans les hôtels.

Sont ainsi classées sur la commune de Biganos :

- **la RD3** en catégories 3 et 4 ;
- **la RD1250** en catégories 3 et 4 ;
- **la RD650** en catégories 3 et 4.

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit le long des infrastructures précitées doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs :

- pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum doit être conforme aux articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 (relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit) ;
- pour les bâtiments d'enseignement, pour les bâtiments de santé, de soins ou d'action sociale, et pour les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, l'isolement acoustique minimum est déterminé en application de celui des trois arrêtés du 25 avril 2003 spécifique au type de bâtiments considérés.

Les niveaux sonores à prendre en compte pour la construction des bâtiments inclus dans les secteurs affectés par le bruit sont :

Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore au point de référence (en période diurne)	Niveau sonore au point de référence (en période nocturne)
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

La commune de Biganos est également traversée par **la voie ferrée Bordeaux - Irun** n° 655 000. L'infrastructure étant classée voie bruyante de catégorie 2 par arrêté préfectoral du 15 juin 1979, une bande de 250 mètres de part et d'autre de la voie ferrée est à prendre en compte en termes de mesures d'isolement acoustique.

Article 12 : Prise en compte du risque inondation

Dans les secteurs classés en zones U et couverts par le risque inondation, toute nouvelle construction y sera interdite et les évolutions de bâtiments existants seront autorisées de manière limitée, dans la mesure où elles n'aggravent pas la vulnérabilité des biens et des personnes exposés.

En outre, sur les secteurs fortement urbanisés intersectant les lits majeurs des cours d'eau primaires sujets au débordement, le pétitionnaire devra préciser la manière dont le projet prend en compte le risque inondation par débordement du ou des cours concernés et devra justifier que celui-ci n'aggrave pas la vulnérabilité des biens et des personnes.

La commune est également sensible au risque de « remontées de nappes phréatiques », qui a été étudié et cartographié par le BRGM. Dans les secteurs de la commune identifiés avec un niveau de sensibilité élevé et fort (selon les cartes présentées en annexe du PLU), en l'absence de mesures techniques adaptées (de type cuvelage au niveau des fondations) les sous-sols et caves enterrées pourront être refusés. Dans les secteurs identifiés comme « potentiellement sujets aux inondations par remontées de nappes », des études complémentaires précisant ce risque pourront être conduites par le porteur de projet.

Article 13 : Prévention des feux de forêt

En raison de l'importance des espaces forestiers sur son territoire, la commune de Biganos est classée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs comme étant exposée au risque feu de forêt. Elle est à ce titre couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt (PPRIF), instauré par arrêté préfectoral en date du 30 mars 2010 et annexé au présent PLU.

Les règles du PPRIF s'imposent au maître d'ouvrage qui s'engage notamment à respecter les prescriptions lors du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol. Les règles du PPRIF s'imposent également aux biens et activités existants.

Ainsi, dans les secteurs situés en zone de danger d'aléa fort inconstructible, et reportés comme tels au règlement graphique, afin d'éviter leur mise en danger future, toute nouvelle construction ainsi que tout changement de destination qui entraîneraient une augmentation de l'exposition des biens ou des personnes au risque feu de forêt sont interdits.

Dans les secteurs concernés par l'aléa moyen, et conformément au règlement du PPRIF, des mesures particulières doivent être appliquées pour les opérations groupées d'habitat ou d'activité (type ZAC, permis d'aménager...) de moins d'1 hectare et d'une densité minimale de 5 logements ou lots à l'hectare, à savoir : sur la totalité du périmètre de l'opération au contact de ces espaces naturels non agricoles (forêts, bois, landes, friches), une piste périphérique permettant un accès par tout temps des services d'incendie et de secours est à créer (largeur minimale de 5 m hors fossés). Un accès normalisé à la forêt sera également aménagé tous les 200 m. Le débroussaillage ainsi que l'entretien des espaces boisés situés à moins de 10 m de tout point des constructions est également à réaliser.

Dans les secteurs situés en « aléa faible » (zone bleue), le règlement du PPRIF rappelle que « les niveaux d'aléa sont acceptables parce que faibles, ou moyens avec une bonne défendabilité ». Pour autant, des prescriptions particulières peuvent être édictées pour améliorer le niveau de protection des biens et des personnes. Ainsi, en application de l'article L322-4-1 et R322-6-4 du Code Forestier, « toute opération nouvelle d'aménagement comporte obligatoirement dans son périmètre une bande de terrain inconstructible de 50 m, à maintenir en état débroussaillé, isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, bois, landes, maquis, garrigue, plantation ou reboisement ».

Par ailleurs, conformément à l'article L.134-6 du Code Forestier et au Règlement Départemental de Protection de la Forêt contre les Incendies approuvé par arrêté préfectoral en date du 11 juillet 2005, la commune a l'obligation de faire respecter de débroussailler et de maintenir en état débroussaillé :

- les zones situées à moins de 200 m de terrains en nature de bois, forêts, landes, plantations ou reboisements ;
- dans un rayon de 50 m minimum autour des constructions,
- dans une largeur de 10 m de part et d'autre des voies privées d'accès à l'habitation.

Le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé doivent être effectués par le propriétaire des constructions, terrains et installations ou son ayant droit ou la locataire non saisonnier.

De plus, en application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} juin 1989, un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre des propriétés clôturées est imposé approximativement tous les 500 mètres. Il devra en être de même à l'extrémité de toute voie en impasse, au sein ou hors d'un lotissement.

Article 14 : Défense incendie en zones urbaines

Règles générales

Le service public de la DECI (Défense Extérieure Contre l'Incendie) est placé sous l'autorité du Maire qui est le détenteur du pouvoir de police spéciale DECI. Le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) assure un rôle de conseiller technique auprès de la collectivité.

Le seuil de consultation du SDIS est fixé selon les principes suivants :

- absence de consultation pour les risques très faibles, les certificats d'urbanisme et déclarations préalables ;
- consultation pour les projets d'habitat groupé ou lotissement comportant une création de réseaux et d'équipements publics ;
- consultation par les services instructeurs dans le cadre des établissements recevant du public (ERP) et immeubles de grande hauteur.

La réglementation applicable est fixée par l'arrêté préfectoral du 20 juin 2017 portant règlement du département de la DECI, et disponible sur le site :

<http://www.gironde.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite/La-defense-incendie-des-communes>.

Condition de délivrance de l'autorisation

Toute nouvelle construction est subordonnée à la condition que les dispositifs de défense incendie aient été préalablement réalisés et validés dans le secteur concerné. Lorsque les réseaux ne permettent pas d'obtenir le débit et la pression réglementaires, la défense incendie peut être assurée par des réserves d'eau respectant les règles en vigueur : volume, distance, aspiration adaptée, demi-raccord correctement orienté, accessibilité, etc.).

Article 15 : Droit à la ville pour les personnes handicapées

Toute construction doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience visuelle, etc.) qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulation piétons ou de stationnements dans le respect des lois et règlement afférent à ce domaine. Tout projet de construction devra intégrer, dans sa conception et sa réalisation, l'accessibilité des personnes handicapées.

Article 16 : Règles d'urbanisme applicables dans le cadre d'un lotissement ou d'un permis groupé

En application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans les zones U et AU, les règles édictées à chaque article de chaque zone s'apprécieront au lot par lot dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la réalisation, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Article 17 : Changement de destination des constructions en zones A et N

Le changement de destination d'une construction, identifiée comme telle au présent règlement, est soumis au moment de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme :

- en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) ;
- en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Article 18 : Adaptations mineures

Sous réserve des dispositions énoncées à l'article 6 ci-après, en vertu de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 19 : Projets soumis à déclaration ou à autorisation préalable

1- Le permis de démolir

Les projets de démolition portant sur tout ou partie d'un bâtiment situé en zone U, A ou N du PLU et identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et reporté comme tel aux documents graphiques du présent règlement, sont soumis à autorisation préalable, en vertu de la délibération du conseil municipal en date 9/10/2007, tel qu'annexée au PLU. Leur démolition totale ou partielle pourra être refusée.

2- Les clôtures

Tout projet de clôture est soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire de Biganos, selon la délibération du conseil municipal en date du 9/10/2007, tel qu'annexée au PLU.

Article 20 : Collecte des déchets et assimilés

Dans l'ensemble des zones du PLU, les nouvelles constructions devront respecter l'arrêté intercommunal du 26/09/2017 en matière de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Article 21 : Obligations en matière d'assainissement collectif et non collectif, de rejet des eaux pluviales et des eaux de piscine

Le raccordement des eaux usées au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire dans toutes les zones desservies par ce réseau (voir annexes sanitaires en annexe du PLU).

Dans les zones desservies par le réseau d'assainissement collectif, le raccordement en gravitaire doit être privilégié.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la nature des filières à mettre en œuvre dépend de l'aptitude des sols. Dans ces zones dépourvues d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement autonome doivent être conformes aux normes en vigueur fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif. En outre, elles ne doivent pas présenter de risques de pollution des eaux souterraines ou superficielles, ni engendrer de nuisances olfactives. La réalisation ou la réhabilitation d'une installation d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une attestation de

conformité du projet par le service public de l'assainissement non collectif (SPANC), attestant de la conformité du projet d'installation au regard des prescriptions réglementaires.

En secteur défavorable à l'assainissement autonome, le pétitionnaire devra justifier d'une étude hydrogéologique confirmant la faisabilité et la définition d'un système conforme au règlement du SPANC.

L'évacuation des eaux pluviales est interdite dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

De plus, afin de protéger la qualité du milieu récepteur et de 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 ce sens, les ouvrages d'infiltration devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel sous réserve de l'accord des services de la commune.

Les fossés existants, et notamment ceux répertoriés dans la cartographie établie à l'échelle du bassin d'Arcachon pour la gestion des eaux pluviales urbaines, devront être conservés et le libre écoulement de leurs eaux devra être maintenu (voir en annexe sanitaire du présent PLU la cartographie relative à la gestion des eaux pluviales urbaines ainsi que le guide technique de gestion des eaux pluviales du Bassin d'Arcachon).

Le rejet des eaux de piscines (en particulier les vidanges de bassin) est interdit dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Dès lors que l'utilisation des agents chimiques destinés à la désinfection des eaux de piscines est conforme aux normes d'hygiène et de sécurité applicables aux piscines et baignades aménagées, et que tous les rejets des eaux de vidange des bassins font l'objet d'une neutralisation avant rejet, en se conformant aux doses d'utilisation préconisées par le fabricant et aux fiches de toxicité fournies, la vidange des bassins de natation peut être effectuée dans le réseau d'eaux pluviales après accord du gestionnaire de ce réseau, ou être infiltré sur la parcelle concernée. Il convient également de noter que la loi du 3 janvier 2003 relative à la sécurité des piscines a modifié le code de la construction et de l'habitation en ajoutant un chapitre sur la sécurité des piscines.

Cette loi impose depuis le 1^{er} janvier 2006 que toutes les piscines (existantes ou nouvellement construites) soient équipées d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir les risques de noyade.

Article 22 : Obligations liées au réseau public de transport d'électricité

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (>50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis sur le territoire communal. RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

DEFINITIONS REGLEMENTAIRES

Article 23 : Définition des destinations de constructions

Conformément à l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme, les règles édictées par le présent règlement du PLU peuvent être différentes, dans une même zone, selon la nature des constructions soumises à autorisation de construire, au regard des 9 catégories suivantes :

- l'habitation
- l'hébergement hôtelier
- les bureaux
- le commerce
- l'artisanat
- l'industrie
- l'exploitation agricole ou forestière
- la fonction d'entrepôt
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'habitation

Les constructions destinées à l'habitation recouvrent l'habitat individuel ainsi que l'habitat collectif et portent sur toutes les catégories de logements : les logements libres, les logements sociaux, les résidences pour personnes âgées et les logements adaptés notamment pour les personnes handicapées, les résidences pour étudiants, les résidences de tourisme, les loges de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés en location, etc.

L'hébergement hôtelier

La destination hôtelière d'une construction est caractérisée par le caractère temporaire de l'hébergement, ainsi que l'existence d'espaces et services communs propres à l'activité d'hébergement (réception, restaurant, blanchisserie, salons, ...) gérés par la structure d'accueil.

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier incluent notamment les hôtels, motels, pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences destinées aux jeunes travailleurs, aux travailleurs immigrants ainsi que les internats et les colonies de vacances.

Les bureaux

La destination de bureaux correspond aux locaux où sont exercées des activités économiques de services (conseil, étude, ingénierie, informatique, gestion, etc.) sans accessibilité des activités à la clientèle ou supposant une accessibilité limitée des locaux à celle-ci. Cela comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise (services généraux, financiers, juridiques et commerciaux). Les professions libérales relèvent de la destination de bureau lorsque l'accessibilité à la clientèle est limitée.

Le commerce

La destination de commerce regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens (produits et marchandises) ou de services constituant des activités de présentation et de vente directe au public.

L'artisanat

Les constructions destinées à l'artisanat abritent des activités de fabrication, de transformation, de réparation, de prestations de service ou de commercialisation de produits issus d'un métier manuel, qui sont exercées par un artisan seul ou avec l'aide d'un nombre maximum de 10 salariés.

L'industrie

Les constructions destinées à l'industrie visent l'ensemble des activités collectives de production de biens commercialisables à partir de matières brutes utilisant des procédés de fabrication industriels.

L'entrepôt

Les constructions destinées à l'entrepôt correspondent aux constructions nécessaires au stockage de produits et marchandises industriels, artisanaux ou commerciaux.

L'exploitation agricole ou forestière

Les constructions destinées à l'exploitation agricole recouvrent les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement d'une unité économique, dirigée par un exploitant qui met en valeur des sols, et dont la surface minimale d'installation est fixée par arrêté ministériel selon des types de cultures ou le pâturage du bétail. L'exploitation agricole recouvre dès lors toute activité correspondant à l'exploitation de cultures ou d'élevage et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement du cycle végétal ou animal, ainsi que les activités constituant le prolongement de l'activité de production agricole.

Les constructions destinées à l'exploitation forestière comprennent les bâtiments et installations nécessaires à l'ensemble des activités et travaux liés à la production et la récolte du bois, dans un objectif marchand.

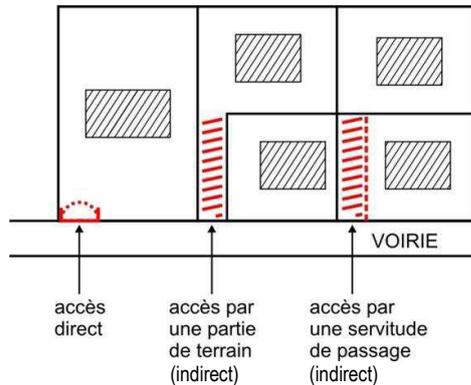
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Appellation qui recouvrent les locaux affectés aux services publics administratifs communaux, départementaux, régionaux ou nationaux, les équipements de superstructure à usage collectif d'intérêt général culturels, socioculturels, culturels, sportifs et de loisirs, les établissements d'enseignement primaire, secondaire, universitaire et supérieur, les établissements hospitaliers, sanitaires, sociaux, de défense et de sécurité, ainsi que les équipements d'infrastructure et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, fluides, énergie, télécommunications, ...) et les services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, ...).

Article 24 : Lexique réglementaire

Accès

Correspond au linéaire de façade du terrain (portail) ou à la limite de la construction (porche ou porte de garage), dit **accès direct**, ou de l'espace (bande d'accès ou servitude de passage), dit **accès indirect**, par lequel les véhicules motorisés pénètrent sur le terrain d'assiette du projet, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale. Tout terrain non accessible par un accès direct ou indirect n'est pas constructible.



Acrotère

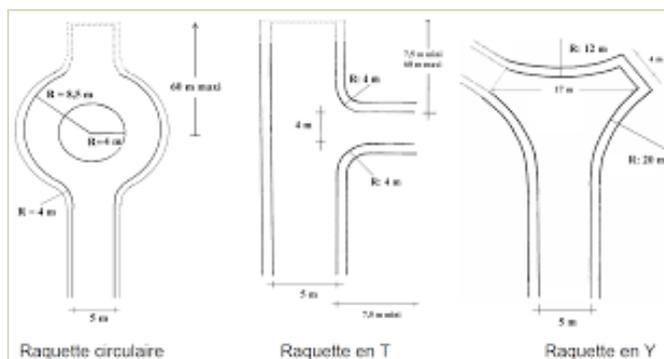
Élément d'une façade, situé en bordure d'une toiture terrasse, pour permettre le relevé d'étanchéité du bâtiment, et constituant un rebord ou garde-corps plein ou à claire voie.

Affouillement

Enlèvement localisé de terre végétale par creusement volontaire dans le sol.

Aire de retournement

Une aire de retournement correspond à l'espace nécessaire permettant de faciliter les manœuvres et les demi-tours. Réalisée soit sous forme de placette circulaire, en T ou un Y (voir schéma ci-dessous), l'aire de retournement ne constitue pas un espace de stationnement et est destinée aux livreurs, aux éboueurs, aux pompiers et autres véhicules utilitaires.



Alignement

Détermination de la limite entre le domaine routier (public ou privé) actuel ou futur, et la propriété privée riveraine. Ni les voies privées ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier.

Aménagement

Tout travaux (même créateur de surface supplémentaire de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe (ou construction annexe)

L'annexe (à un bâtiment ou une construction principale) constitue un accessoire et non une extension du bâtiment principal. C'est une construction qui n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'exploitation agricole ni à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, etc.

L'annexe est séparée matériellement et ne communique pas avec le bâtiment principal. Les piscines ne constituent pas une annexe à l'habitation ; elles sont considérées comme une construction à part entière.

Arbre de haute tige

Arbre dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,3 mètre du sol et qui atteint au moins 4 mètres de hauteur, par opposition aux arbres à basse tige ou arbustes.

Baie

Ouverture dans un mur, constituant l'éclairage principale d'une pièce et qui crée une vue vers l'extérieur.

Bande d'accès

Une bande d'accès est une voie ou chemin de statut privé qui dessert un terrain privé et un seul logement.

Bâtiment d'exploitation (agricole ou forestier)

Bâtiment servant à stocker les productions agricoles ou sylvicoles (excepté les silos), les outils et le matériel mécanique, les intrants (engrais, etc.) ainsi que les bâtiments de stabulation (nécessaire à l'hébergement des animaux d'élevage).

Chaussée

Partie d'une voie destinée à la circulation automobile.

Changement de destination

Consiste à donner à une construction existante une destination différente de celle qu'elle avait jusqu'alors, au sens des articles R.421-14 et R.421-17 du code de l'urbanisme.

Chemin

Voie de terre carrossable, empruntée usuellement par les engins agricoles (tracteurs par exemple) et les promeneurs. Les pistes forestières de lutte contre l'incendie entretenues par la DFCI (défense de la forêt contre les incendies) ne sont pas concernées par cette définition.

Claire-voie

Élément d'une construction ou d'une clôture qui présente des vides.

**Clôture**

Enceinte construite ou végétale qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Une déclaration est obligatoire pour tous travaux de clôture, faisant l'objet de l'édification d'un ouvrage. Les haies végétales ne sont également pas soumises à demande d'autorisation de clôture.

Construction annexe Voir Annexe

Construction principale

Tout édifice neuf ou toute extension ou modification, admis dans une zone et entrant dans le champ d'application des permis de construire et des déclarations préalables, en lien avec l'une des 9 destinations de constructions autorisées au titre du Code de l'Urbanisme, conformément à l'article R.123-9.

Contigu(e)

Est contigu (ou en contiguïté) un bâtiment accolé à une limite ou à un autre bâtiment. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, ou un porche, ne constituent pas des constructions contiguës.

Date d'approbation du PLU

Le 5 juillet 2021

Distance (entre deux constructions)

Distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux (y compris les bow-windows et les balcons) et les parties enterrées de la construction.

DECI

Défense extérieure contre l'incendie, conformément au règlement départemental relatif aux règles applicables à la défense incendie en milieu urbain.

Eaux

Eaux domestiques (ou eaux ménagères)

Eaux rejetées par les installations domestiques (hors eaux vannes) provenant des salles de bains et cuisines. Terme que désigne l'eau résiduaire qui provient des différents usages domestiques, essentiellement porteuse de polluants organiques, et principalement issus des salles de bains et des cuisines (hors eaux vannes). Ces eaux usées sont chargées de détergents, graisses, solvants et débris organiques.

Eaux non domestiques

Ensembles des eaux dont les caractéristiques varient d'une industrie à l'autre. En plus de matières organiques, azotées ou phosphorées, elles peuvent également contenir des produits toxiques, des solvants, des métaux lourds, des micropolluants organiques ou des hydrocarbures. Certaines d'entre elles doivent faire l'objet d'un prétraitement avant d'être rejetées dans les réseaux de collecte.

Eaux pluviales

Eaux provenant des pluies atmosphériques.

Eaux usées

Ensembles des eaux rejetées par les installations domestiques (eaux ménagères + eaux vannes).

Eaux vannes

Eaux rejetées depuis les toilettes. Elles nécessitent un traitement avant d'être rejetées dans le milieu naturel.

Egout du toit

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout du toit correspond généralement à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

Élément d'intérêt architectural à protéger

Tout ou partie d'un élément bâti considéré emblématique du patrimoine d'intérêt local de la commune, protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Dispositif de protection visant à préserver les constructions isolées ou ensembles architecturaux ou urbains de qualité ainsi que le petit patrimoine rural.

Élément d'intérêt paysager à protéger

Élément paysager considéré remarquable ou emblématique du patrimoine d'intérêt local de la commune, protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Dispositif de protection visant à préserver les arbres isolés, haies bocagères ou boisements spécifiques, en complément des espaces boisés classés (EBC).

Emplacement réservé

Réserve foncière dont le destinataire est une personne morale publique en vue de la réalisation ultérieure de voies, ouvrages, constructions, installations d'intérêt général ou d'équipements publics.

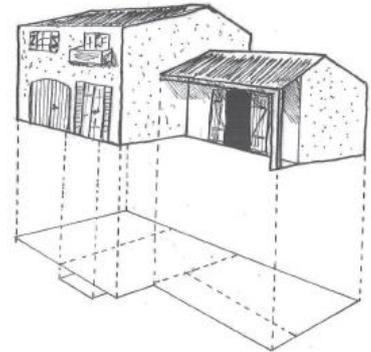
Emprise

Emprise au sol d'une construction

Correspond au rapport entre la surface du terrain d'assiette du projet et la surface occupée par la projection verticale au sol de la construction projetée.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature ou détails architecturaux de façade inférieurs ou égaux à 0,6 mètre (balcons, bow-windows, débords de toits, etc.) ;
- les terrasses non couvertes et les balcons inférieurs à 0,60 mètre,
- les rampes d'accès et les parties totalement enterrées de la construction.



Emprise d'une voie

Assiette du terrain nécessaire à la réalisation d'une voie carrossable, y compris ses accotements ou trottoirs et le cas échéant, ses terre-pleins centraux.

Emprise publique

Constitue une emprise publique, tout espace faisant partie du domaine public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains : voie publique, place, square, dégagement urbain ouvert à la circulation piétonne, sente piétonne, aires de stationnement, cours d'eau, etc.

Equipement public

Construction ou installation d'intérêt général satisfaisant un besoin collectif, réalisée ou gérée par ou pour une personne publique ou par un organisme privé, sans but lucratif, poursuivant un but d'intérêt général, ou d'utilité publique et habilité à réaliser ou gérer l'équipement concerné.

Espace boisé classé (EBC)

Bois, forêt, parc, jardin, haie, réseaux de haies, plantations d'alignement ou arbre isolé, à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espace de pleine terre

Surface d'un terrain qui n'est pas artificialisée, ni imperméabilisée en surface ou en sous-sol.

Sont notamment interdits dans les espaces en pleine terre :

- les voiries de toute nature, les bandes d'accès et les servitudes de passage,
- l'aménagement de tout stationnement,
- la construction de tout type de bassins à fond étanche (dont notamment les piscines),
- les dispositifs d'assainissement individuel.

Toutefois, sont admis dans les espaces en pleine terre :

- les dispositifs d'arrosage enterré, les dispositifs permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite réalisés sur des constructions existantes ainsi que les clôtures,
- les constructions et installations techniques d'emprise limitée nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que antennes de téléphonie mobile, éoliennes, poteaux, pylônes, transformateurs et installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Espace libre

Surface de terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les accès et les aménagements de voirie nécessaires à la construction ou l'opération présente sur la parcelle. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

Espace végétalisé

Espace libre d'un projet, traité en espaces verts.

Exhaussement

Action qui constitue à augmenter la hauteur d'une construction par surélévation du niveau du terrain naturel.

Existante (construction ou installation)

Est réputée existante une construction ou installation dont la structure et le gros œuvre préexistaient à la date d'approbation de la révision du PLU, soit **le 5 juillet 2021**.

Extension

Augmentation du volume d'une construction existante, soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol de la construction, soit par affouillement de sol, qui génère une augmentation de la surface de plancher.

Façade

Façade d'une construction

Face verticale d'un bâtiment, située au-dessus du niveau du sol. Elle peut comporter une ou plusieurs baies.

Façade d'un terrain

Limite de terrain longeant l'emprise d'une voie (publique ou privée).

Faitage

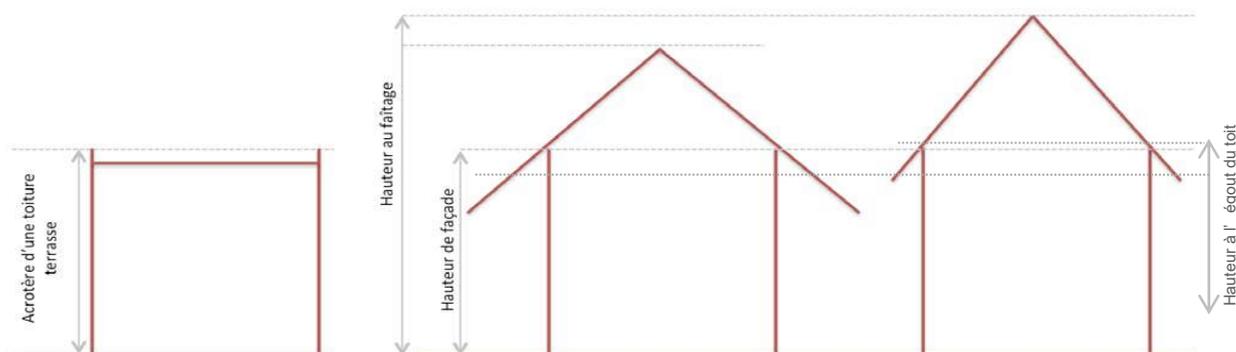
Limite supérieure d'une toiture à pentes, quel que soit le type (deux pentes, mono-pente, etc.). Dans le cas d'une toiture architecturée à plusieurs hauteurs et pentes de toits, la hauteur de faitage sera mesurée au point le plus haut de la toiture la plus élevée (cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus).

Habitation légère de loisirs

Construction démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Hauteur (d'une construction)

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel existant (voie, place, jardin, ...) jusqu'à **l'égout du toit** ou du **faitage** (lorsqu'il s'agit d'une toiture en pente), ou jusqu'au sommet de **l'acrotère** (en cas de toiture terrasse).



Imperméabilisation (du sol)

Voir Surface imperméabilisée

Recouvrement des sols par un matériau imperméable, tel que le béton ou l'asphalter, empêchant l'eau de pluie de s'infiltrer dans le sol, générant ainsi des eaux de ruissellement.

Installation classée (ICPE)

Équipement ou installation qui par sa nature présente un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger pour le voisinage ou l'environnement, répertorié en deux catégories à la nomenclature des ICPE établie par décret en Conseil d'État en application de la loi du 19 Juillet 1976 :

- les installations classées soumises à simple déclaration préalable, pour celles qui présentent un risque considéré faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable, pour celles qui présentent un risque considéré important.

Limite

Limite par rapport à une voie ou emprise publique

Limite extérieure du domaine public routier, d'une voie privée ou d'un chemin rural au droit de la propriété riveraine.

Limite séparative

Toutes les autres limites du terrain d'assiette du projet, autres que celles donnant sur une voie ou emprise publique ou privée.

Logement

Est considéré logement tout local assurant une autonomie et une intimité de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets, un bloc cuisine et une porte d'accès dotée d'un verrou de sûreté.

Maçonnerie

Art de bâtir une construction par l'assemblage de matériaux élémentaires, liés de manière non réversible. Par extension, on associe également sous le terme « maçonnerie » les travaux d'habillage des ensembles : pose d'enduits, de carrelages, etc., qui, en plus de leur but esthétique, participent à la tenue de l'ensemble face aux agressions externes (humidité, gel, etc.).

Menuiserie

Ouvrage de second œuvre participant au clos tout en permettant une fonction de passage au travers d'une façade. Les menuiseries représentent ainsi toutes les zones d'ouvertures dans la maçonnerie : les portes, les fenêtres et les portes-fenêtres. Elles peuvent être en bois, en PVC ou en aluminium. On distingue le dormant qui correspond à la partie fixe scellée dans la maçonnerie formant l'encadrement de la porte ou de la fenêtre et sur lequel sont montées les parties mobiles de la menuiserie, que l'on appelle des vantaux, ouvrants ou battants.

Mobile home (ou résidence mobile de loisirs)

Maison préfabriquée transportable et non tractable, montée sur un châssis équipé de roues.

Modénature

Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour exprimer une singularité esthétique. La modénature est obtenue par un travail architectural en creux ou en relief, continu (moultures) ou répétitif (caissons, bossages, etc.).



Mur

Mur aveugle

Désigne un mur extérieur qui ne comporte aucune ouverture (ni porte, ni fenêtre).

Mur bahut

Mur généralement bas éventuellement surmonté d'une grille ou d'éléments ajourés.



Mur enduit

Les enduits sont traditionnellement des mortiers de ciment, des mortiers de chaux ou des plâtres. Un mur enduit est donc recouvert d'une couche de mortier, qui peut être d'aspect lisse ou raboteuse (qui présente des aspérités).

Mur maçonné

Structure verticale composée par l'assemblage d'éléments de petites dimensions (pierres, briques, etc.) montés en lits horizontaux et à joints croisés, liés entre eux par collage ou par emboîtement. La cohésion du mur est obtenue par l'imbrication des différentes pièces qui le constituent, ce qui nécessite un décalage des joints d'une assise sur l'autre.

Mur pignon

Un mur pignon désigne un mur extérieur d'un bâtiment servant à soutenir un toit et qui ne comporte pas d'entrée. Tous les murs de façade qui contiennent uniquement des fenêtres mais aucune grande ouverture (portes ou portes-fenêtres) sont des murs de pignon. A l'origine, le pignon désignait la partie supérieure du mur d'une construction servant à donner des versants à un toit et reconnaissable par sa forme supérieure qui se terminait en triangle appelé pointe de pignon. Toutefois, au regard de l'évolution des techniques de constructions et des nouvelles tendances architecturales, désormais un mur pignon désigne également un mur qui soutient un toit autre qu'en pente.



Niveau

Espace situé entre un plancher et le plafond qui lui est immédiatement supérieur, compté sur une même verticale, rez-de-chaussée compris (contrairement à la notion d'étage qui comptabilise seulement les niveaux au-dessus du rez-de-chaussée). Un niveau représente généralement 3 mètres de hauteur de façade et 2,70 mètres de hauteur minimum sous plafond.

Opération d'aménagement d'ensemble (ou opération d'ensemble)

Une opération d'aménagement d'ensemble porte sur la totalité de plusieurs terrains et/ou unités foncières contigus, de sorte à garantir la cohérence d'un aménagement d'ensemble, sans faire référence à une procédure particulière.

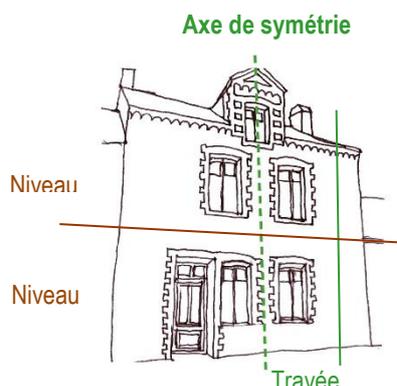
Une telle opération suppose la réalisation de travaux et l'installation d'équipements d'une certaine importance, ayant une incidence sur l'organisation urbaine.

Une opération d'ensemble suppose en outre que l'ensemble des propriétaires concernés s'engage dans une réalisation commune des travaux de voirie, d'éclairage, de réseaux et d'espaces collectifs, sur la base d'un plan d'organisation ou schéma global d'implantation des nouvelles constructions, portant sur la totalité des terrains concernés. Les outils d'aménagement mobilisables au choix des propriétaires, sont le lotissement, le permis de construire groupé, l'association foncière urbaine.

A défaut, un opérateur unique (public ou privé) peut se voir confier la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble. Il devra préalablement procéder à l'acquisition du foncier concerné et viabiliser et aménager la zone par l'intermédiaire d'une procédure de ZAC ou de lotissement.

Ordonnement

Agencement, rythme et disposition des façades.



Patrimoine remarquable (ou patrimoine d'intérêt local)

Regroupe à la fois des éléments construits ou paysagers, emblématiques du cadre de vie de la commune. Il se compose :

- soit d'édifices remarquables pour leur qualité de composition, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'architecture ou de l'architecture régionale ;
- soit d'éléments ponctuels pittoresques (puits, fontaines, pigeonniers, murs anciens, etc.), vestiges d'une occupation ancienne et témoins d'une époque, d'une technique, d'un usage ou d'un savoir-faire le plus souvent disparu. Ils font partie du paysage et souvent de l'identité des quartiers ;
- soit d'éléments paysagers, composés ou isolés, de statut public ou privé (arbre remarquable, parc et jardin paysager ou arboré, haie, alignement planté, boisement.).

Les éléments identifiés comme remarquables au titre du patrimoine local sont identifiés au document graphique du présent règlement.

Piscine

Depuis la réforme des autorisations de construire intervenue en octobre 2007, les piscines sont considérées comme une nouvelle construction, et non comme une annexe ou une extension d'une construction existante. La construction d'une piscine nécessite l'obtention d'une déclaration préalable.

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur (normes de confort, électriques, sanitaires, d'isolation, de chauffage, etc.) réalisés dans le volume de la construction existante, sans augmentation de surface.

Recul

Distance mesurée perpendiculairement entre une construction et une voie (publique et privée) ou une emprise publique, destinée à déterminer une distance entre la limite de l'emprise d'une voie et l'implantation d'une construction.

Les éléments de modénature et les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows et les balcons, ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul, dans la limite de 0,50 mètre.

Rénovation

Désigne la remise à neuf d'une construction ou installation, dans un état analogue à son état d'origine. La rénovation sous-entend le maintien de la fonction antérieure de l'ouvrage.

Restauration

Désigne la remise en état (réparation des éléments détériorés, de couverture, enduits, menuiseries, planchers, etc.) à l'identique (en reproduisant fidèlement et avec les mêmes matériaux et procédés d'utilisation) d'un bâtiment ou d'un ouvrage présentant un intérêt architectural ou historique marqué.

Restructuration

Réhabilitation qui comporte une modification des superstructures ou des infrastructures de l'ouvrage.

Retrait

Distance mesurée perpendiculairement entre une construction et les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle. Les éléments de modénature et les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows et les balcons, ne sont pas pris en compte, dans la limite de 0,50 mètre.

Rez-de-chaussée

Premier niveau habitable, éventuellement situé au-dessus du sous-sol s'il existe.

Rue

Espace de circulation qui dessert les logements et les activités existantes (commerces, services, équipements, bureaux, etc.) La rue met en relation et structure les différents quartiers, s'inscrivant de fait dans un réseau de voies à l'échelle du territoire communal.

Sentier

Chemin très étroit.

Servitude de passage

La servitude de passage prévue à l'article 682 du code civil permet d'emprunter une propriété privée pour gagner un terrain enclavé. Elle est établie par accord entre les parties ou, à défaut, par voie judiciaire.

Servitude d'utilité publique (SUP)

Il s'agit de limitations administratives au droit de propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'intérêt général ou d'utilité publique. Elles constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles et terrains concernés et peuvent aboutir :

- soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire, et plus généralement le droit d'occuper ou d'utiliser le sol ;
- soit à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages, par exemple les servitudes créées pour l'établissement des lignes de transport d'énergie électrique ;
- soit, plus rarement, à imposer certaines obligations de faire à la charge des propriétaires (travaux d'entretien ou de réparation).

Ces limitations administratives au droit de propriété peuvent être instituées au bénéfice de personnes publiques, de concessionnaires de services ou de travaux publics, de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général.

Contrairement aux servitudes d'urbanisme – limitations administratives au droit de propriété qui trouvent leur fondement dans le code de l'urbanisme – les SUP ne trouvent pas leur fondement dans le code de l'urbanisme, mais sont instituées par décret en Conseil d'Etat, établi en application d'une législation spécifique, indépendamment du code de l'urbanisme.

Les SUP s'imposent aux documents d'urbanisme et doivent être annexées au PLU. Cette annexion conditionne en effet leur opposabilité aux demandes d'autorisation d'occupation des sols.

Sol naturel

Sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire et à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.

Sous-sol

Partie enterrée ou semi-enterrée d'une construction, à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre par rapport au sol naturel.

Surface aménagée

Correspond aux surfaces artificialisées nécessaires à un projet de construction et ses aménagements extérieurs éventuels conduisant à une imperméabilisation du sol, hors espaces verts de pleine terre.

Surface de vente

Local affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats et à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement. Ne sont pas compris les locaux destinés aux réserves, entrepôts, les surfaces inaccessibles au public et les parkings.

Surface de plancher

La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférents aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces sous plafond inférieures ou égales à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher destinées au stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des combles non aménageables pour l'habitation ou pour les activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- les locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- les caves ou celliers, annexes à des logements dès lors que ces logements sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface imperméabilisée Voir Imperméabilisation du sol

Sont considérées comme surfaces imperméabilisées toutes les surfaces autres que les espaces verts aménagés et les espaces laissés en pleine terre, à savoir :

- les surfaces des toitures, terrasses, piscines,
- les surfaces enrobées, bétonnées, stabilisées, en terre battue ou en bicouche nécessaires aux constructions ainsi qu'aux routes, parkings, trottoirs, etc.) ;
- les surfaces pavées ou dallées et autres surfaces imperméables.

Terrain (ou terrain d'assiette du projet)

Bien foncier constitué par l'unité foncière, définie comme l'îlot de la propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, et délimité par les emprises publiques et autres unités foncières contiguës.

Terrain naturel

Le point de référence est constitué par le sol naturel existant avant tout travaux d'exhaussement ou d'excavation entrepris en vue de la réalisation du projet de construction, objet d'une demande de permis de construire.

Terrain viabilisé

La notion de terrain viabilisé entraînant autorisation de construire est définie au sens de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme qui stipule « *L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés* ».

Cette définition est renforcée au sens de l'article L.13-15 du code de l'expropriation qui stipule « *La qualification de terrains à bâtir (...) est réservée aux terrains qui (...) sont, quelle que soit leur utilisation, tout à la fois :*

a) effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de construction de ces terrains (...) ;

b) situés dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou par un document d'urbanisme en tenant lieu (...) ».

Toiture

Toiture-terrasse

Couverture quasiment plate ou totalement plate d'une construction, ne comportant que de très légères pentes permettant l'écoulement des eaux de pluies.

Toiture à pente

Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés, symétriques ou non, concourant à définir le volume externe visible d'une construction.

Trame verte et bleue (TVB)

La notion de trame verte et bleue, issue de loi portant Engagement National pour l'Environnement (dite loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010) représente un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques, à prendre en compte dans les documents d'urbanisme (SCOT et PLU). L'identification et la préservation de la trame verte et bleue doit contribuer à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

Les continuités écologiques constituant la trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques (articles L.371-1 et R.371-19 du code de l'environnement). Leur identification et leur délimitation doivent notamment permettre aux espèces surtout animales de se déplacer pour assurer leur cycle de vie et favoriser leur capacité d'adaptation.

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces. Les réservoirs de biodiversité comprennent tout ou partie des espaces protégés et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (article L. 371-1 II et R. 371-19 II du code de l'environnement).

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers. Les corridors écologiques comprennent les espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité, et les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au I de l'article L. 211-14 du code de l'environnement).

Les cours d'eau, parties de cours d'eau et canaux classés au titre de l'article L. 214-17 du code de l'environnement et les autres cours d'eau, parties de cours d'eau et canaux importants pour la préservation de la biodiversité constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Les zones humides importantes pour la préservation de la biodiversité constituent des réservoirs de biodiversité et/ou des corridors écologiques.

Transformation

Réhabilitation qui comporte un changement de destination ou de mode de fonctionnement de la construction.

Unité foncière

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles cadastrales appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voie (ou voirie)

De statut public ou privé, la voie inclue non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais également la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

Voie d'accès

Voie qui dessert plusieurs propriétés et dont les conditions d'aménagement permettent la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse. Ne sont pas considérés comme voie d'accès ou de desserte, les pistes cyclables, les cheminements piétons, les chemins ou sentiers.

Voie privée

Une voie privée se distingue de la voie publique par la personne qui en est propriétaire. Une voie privée est donc en général une voie appartenant à une personne privée, mais il peut s'agir également du domaine privé communal, tels les chemins ruraux. Pour être considérée comme une voie d'accès ou de desserte, une voie privée doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être « ouverte à la circulation du public », ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires.

Voie publique

Une voie publique est, au sens du code de la voirie routière, une voie affectée à la circulation terrestre publique (hors voies ferrées) et appartenant au domaine public de la collectivité (État, commune, département) qui en est propriétaire. Au sens domanial du terme, elle englobe la chaussée ouverte aux véhicules mais aussi ses dépendances comme les trottoirs et les accotements éventuels.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES U

Les zones urbaines « U » recouvrent les secteurs de la commune qui sont déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics (voiries, réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement) existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zone UA

Article UA-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 – Règles applicables à toute la zone

- 1) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt,
- 2) Les constructions à usage d'artisanat,
- 3) Les constructions à usage agricole ou forestière,
- 4) Les travaux, installations et aménagements concernant :
 - les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;
 - les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
 - l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
 - l'aménagement de parcs d'attractions,
 - les dépôts de véhicules et les dépôts de matériaux et déchets de toute nature,
 - les carrières et les gravières ainsi que tout type d'affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à la réalisation des constructions et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- 5) Le changement de destination d'un local existant à usage commercial, artisanal ou de bureau, implanté en rez-de-chaussée d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU ;
- 6) les installations, définies par le code de l'environnement, classées pour la protection de l'environnement et soumises à autorisation ;
- 7) les constructions et installations de toute nature, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau.

2 – Règles applicables dans le secteur UAp

Les constructions à usage de bureaux, d'hébergement hôtelier et de commerce.

Article UA-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 – Règles applicables à toute la zone

- 1) Les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration, telles que définies par le code de l'environnement, sont admises dans la zone, sous réserve de ne pas générer de nuisances notamment sonores et olfactives.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux ouvrages HTB sont admises dans l'ensemble de la zone ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages, dès lors qu'ils répondent à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- 3) Toute opération de logements de plus de 10 logements devra comporter un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.
- 4) Les exhaussements et affouillements du sol qui seraient rendus nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou une utilisation du sol autorisé dans la zone sont admis sous réserve que la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas deux mètres et que la superficie totale soit inférieure ou égale à cent mètres carrés au maximum.

2 – Règles applicables au secteur UAp

Les constructions à usage d'habitat sont autorisées sous réserve de constituer un équipement public ou collectif destiné à l'accueil de personnes âgées non dépendantes.

Article UA-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 - Caractéristiques des accès

- 1) Pour être constructible, tout terrain doit obligatoirement disposer d'un accès direct sur une voie publique ou privée.
- 2) Tout accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.
- 3) Au droit des accès, la priorité est donnée au principe de continuité des aménagements existants ou à prévoir en faveur des piétons et des cyclistes.
- 4) Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.

2 - Caractéristiques des voies

- 1) Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.
- 2) 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.

Article UA-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite souterraine de capacité suffisante.

2 – Eaux usées

Conformément au zonage d'assainissement des eaux usées joint au dossier d'annexes du PLU, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par des canalisations souterraines. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon (SIBA).

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

3 – Eaux pluviales

Tout projet ou aménagement réalisés sur le terrain d'assiette du projet (construction et surface au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

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

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

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

Les aménagements réalisés devront respecter les prescriptions imposées dans le zonage d'assainissement pluvial, annexé au dossier d'annexes du PLU. Il conviendra de surcroît de se référer au guide technique de gestion des eaux pluviales du Bassin d'Arcachon.

Article UA-5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UA-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Règles générales dans la zone

- 1) Les nouvelles constructions doivent s'implanter comme suit :
- **Par rapport au domaine public ferroviaire** : les constructions principales autorisées dans la zone doivent obligatoirement s'implanter à 20 m minimum en retrait de la limite d'emprise du domaine public ferroviaire ; les annexes doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public ferroviaire.
 - **Par rapport aux autres voies** : Les constructions principales autorisées dans la zone doivent obligatoirement s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées, à l'exception des annexes et des piscines qui devront obligatoirement être implantées en recul de la voie et ne pas être visibles depuis la rue ou l'espace public.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

2 – Règles particulières

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- s'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les travaux peuvent être réalisés en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante ;
- à condition qu'il soit nécessaire de sauvegarder un élément protégé au titre du patrimoine d'intérêt local et identifié au document graphique du présent règlement.
- si le terrain présente une façade sur rue, soit d'une largeur inférieure à 5 m, soit d'une largeur supérieure à 25 mètres.

Article UA-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Règles générales dans la zone

- 1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.
- 2) Les constructions doivent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur l'une au moins des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale laissée libre. Seuls les murs aveugles et les murs pignons qui ne comportent pas d'ouverture peuvent être implantés en limite séparative latérale. Les constructions doivent de surcroît être obligatoirement implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
- 3) Par ailleurs, l'implantation en limite séparative ne sera pas autorisée dans le cas où la limite séparative concernée est constituée par un fossé à ciel ouvert ou busé ou par une craste. Dans ce cas, les constructions devront s'implanter obligatoirement avec un retrait minimum de 1,50 mètre par rapport au fossé ou à la craste, de sorte à maintenir le libre écoulement des eaux et à en permettre l'entretien.

Les règles édictées ci-dessous s'appliquent y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la réalisation, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

2 – Règles particulières

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- s'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les travaux peuvent être réalisés en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante et sous réserve qu'aucune vue ne soit créée en limite séparative ;
- à condition qu'il soit nécessaire de sauvegarder un élément protégé au titre du patrimoine d'intérêt local et identifié au document graphique du présent règlement.

Article UA-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article UA-9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% du terrain d'assiette du projet.

Article UA-10 : Hauteur maximale des constructions

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec la destination de la zone.

1 – Règles générales dans la zone

Toutes les constructions situées à l'alignement de la rue doivent respecter une hauteur minimale obligatoire de 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère. La hauteur maximale admise dans la zone est de 9 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les constructions principales et 12 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

2 – Règles particulières

Dans le cas d'une extension par surélévation, une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur serait supérieure à celles fixées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.

Article UA-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Rappel

- 1) Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2) Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.
- 3) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.
- 4) Les démolitions sont soumises à autorisation.

1 – Dispositions relatives aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial

Les éléments bâtis, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être préservés dans leurs caractéristiques patrimoniales. Leur démolition totale ou partielle pourra être refusée.

2 – Dispositions relatives aux constructions existantes

Compte tenu du caractère de centre-bourg ancien de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour. En particulier, pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, il conviendra de s'attacher à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux mis en œuvre.

3 – Constructions anciennes de type traditionnel

Couvertures

11.3-1) Les couvertures des constructions réalisées en tuiles "canal" doivent être conservées et restaurées le cas échéant avec des tuiles "canal" de teinte rouge ou de plusieurs tonalités proches, à dominante rouge, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 35 et 45%.

11.3-2) Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoises devront être maintenues et restaurées.

11.3-3) Les débords de toit devront être supérieurs ou égaux à 50 cm.

11.3-4) Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

11.3-5) Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture plutôt qu'en surépaisseur.

Façades

11.3-6) Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

11.3-7) Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.

11.3-8) Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique.

11.3-9) Les écharpes en Z sont proscrites pour les volets.

Epidermes

11.3-10) Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.

11.3-11) Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

11.3-12) Les enduits seront de type mortier de chaux aérienne sans ciment et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté fin ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire. Ces enduits pourront être revêtus d'un badigeon à la chaux de teinte équivalente.

11.3-13) Pierre taillée : lavée, gommée ou brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

11.3-14) Les enduits doivent être faits de façon à se trouver à fleur des pierres appareillées.

11.3-15) Les baguettes d'angle sont interdites.

Couleurs des menuiseries

11.3-16) Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont interdits.

11.3-17) Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées comme : bleu marine, ocre rouge, vert foncé.

4 – Constructions anciennes de type balnéaire

Couvertures

11.4-1) Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile mécanique dite de Marseille en terre cuite, de teinte naturelle claire ou en ardoise le cas échéant.

Façades

11.4-2) Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur). Les menuiseries seront placées en fond de tableau.

Epidermes

11.4-3) 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.

Charpente, menuiseries et boiseries extérieures

11.4-4) Les ouvrages en bois apparents à l'extérieur seront conservés ou restaurés à l'identique : pièces de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.

Couleur des menuiseries

11.4-5) 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.

5 – Extension ou transformation des autres constructions et constructions nouvelles

Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine ou s'inscrivant dans les principes de la qualité environnementale, les prescriptions du présent paragraphe "constructions nouvelles" 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. L'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti, ...) devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

Volumes

11.5-1) Les constructions autres que celles à angles droits sont interdites.

Couvertures

11.5-2) Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%. Toutefois, les toitures terrasses accessibles sont autorisées si elles ne sont pas visibles depuis les voies et emprises publiques.

11.5-3) 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, et pour des contraintes techniques dûment justifiées.

11.5-4) Les débords de toits devront être supérieurs ou égaux à 50 cm.

11.5-5) Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires devront être intégrés à l'architecture de la construction. Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture plutôt qu'en surépaisseur.

Façades

11.5-6) Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

11.5-7) Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade seront harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

11.5-8) Les baies seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

11.5-9) Les volets seront réalisés en bois peint ou en matériaux d'aspect équivalent avec deux battants. Les écharpes en Z sont interdites.

11.5-10) L'activité d'un local commercial, sur plusieurs parcelles ne doit pas s'exprimer extérieurement par des éléments qui sont de nature à effacer ou altérer les lignes générales de composition de chaque façade d'immeuble. Aucun bandeau continu, aucune vitrine d'un seul tenant, ne doit réunir les rez-de-chaussée d'immeubles distincts.

Epidermes

11.5-11) Les enduits seront de type mortier de chaux aérienne sans ciment et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

11.5-12) Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Couleurs des menuiseries

11.5-13) Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont interdits.

11.5-14) Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

6 – Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc., seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois de teinte naturelle.

7 – Clôtures

11.7-1) 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.

11.7-2) En limite séparative la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m.

11.7-3) Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent dont la hauteur maximale est de 1,20 mètre ;
- les murs traditionnels enduits surmontés d'éléments de type lames horizontales, l'ensemble n'excédant pas 1,60 mètre de hauteur.

Article UA-12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1 – Dispositions générales

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

Le nombre de places de stationnement, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète.

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable.

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

2 – Dispositions particulières

- 1) Nombre de places affectées au stationnement des véhicules selon la destination des constructions :
- a) pour les logements :
 - 2 places de stationnement minimum par logement,
 - 1 place par logement quelle que soit sa surface pour les logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat ;
 - de surcroît, pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher, il devra être réalisé :
 - une place visiteur par tranche de 500 m² de surface de plancher,
 - un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement
 - b) pour les constructions à destination de bureau et d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher + 1 place visiteur par tranche de 200 m² de surface de plancher
 - c) pour les commerces :
 - aucune place n'est requise pour les commerces dont la surface totale de plancher est inférieure à 100 m² ;
 - pour les commerces dont la surface de plancher est supérieure à 100 m², 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher créée au-delà du seuil de 100 m²
 - d) pour les services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ainsi que du taux de foisonnement envisageable avec ces derniers.

2) Surface de stationnement pour les vélos :

- a) pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher, une surface d'1,50 m² devra être réalisée par tranche de 70 m² de surface de plancher
- b) pour les constructions à destination de bureau et commerce, il devra être réalisé une surface d'1,50 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà du seuil de 200 m² de surface de plancher totale.

Les surfaces aménagées devront être couvertes, closes, accessibles depuis la rue et être situées sur la même unité foncière que le bâtiment, objet du permis de construire ou d'aménager. Les aires de stationnement pour vélos au sein des constructions à destination de bureaux doivent être dotées de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des vélos.

3) Obligations de points de charge pour véhicules électriques ou hybrides :

- Les programmes de plus de 5 logements doivent être conçus de manière à alimenter en électricité leur parcs de stationnement, de sorte à pouvoir accueillir un point de charge disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle pour véhicules électriques ou hybrides, à raison de :
- 50% des places pour les parcs de stationnement inférieurs à 40 places,
 - 75% des places pour les parcs de stationnement de plus de 40 places.

Article UA-13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou de travaux sur construction existante.

1 - Traitement des espaces libres

- 1) Les aires de stationnement doivent :
 - être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements,
 - être traitées en intégrant la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage préférentiel de revêtements poreux.
- 2) Les aires de stationnement enterrées et situées hors de l'emprise des constructions doivent être implantées en-deçà du niveau du sol avant travaux ; une hauteur de terre végétale de 0,70 mètre minimum doit par ailleurs être prévue afin d'assurer un traitement végétal de l'emprise de surface.

2 - Dispositions relatives aux éléments paysagers présentant un intérêt patrimonial

Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L151-23 du Code de l'Urbanisme), reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être conservés et mis en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation du patrimoine paysager considéré d'intérêt local et protégé comme tel.

Les constructions, aménagements ou travaux pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à l'intérêt paysager du secteur. A l'exception des sujets isolés, la destruction partielle d'un ensemble paysager identifié et reporté comme tel au document graphique pourra, le cas échéant, être admise à la double condition :

- de démontrer de manière évidente que la construction, les travaux ou les installations projetés sur le terrain d'assiette sont compromis du fait de la dite protection paysagère (configuration du terrain, desserte par les réseaux et la voirie, nature des sols, etc.) ;
- de ne pas entraîner la destruction de plus de 15% de la surface de l'ensemble paysager identifié.

Les présentes dispositions ne sont pas applicables aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager identifiés au document graphique.

3 - Dispositions relatives aux EBC

Les espaces boisés classés figurant au document graphique du présent règlement sont à conserver ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements sont, de surcroît, interdits et les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

En outre, toutes les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à un Espace Boisé Classé, qu'il soit situé sur le terrain d'assiette du projet ou sur une parcelle contiguë à celui-ci.

Article UA-14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UA-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, toiture photovoltaïque, géothermie, etc.) doit être privilégiée, en particulier pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Les infrastructures d'accueil de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'elles soient, seront réalisées en souterrain. Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Zone UAz

Article UAz-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Toute occupation et utilisation du sol qui porte atteinte à la sécurité ou à la salubrité, ou apporte une nuisance excédant les inconvénients normaux du voisinage,
- 2) L'implantation de maisons mobiles, habitations légères de loisirs, et les terrains pour campeurs,
- 3) L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière ou exploitation du sous-sol, sauf à titre provisoire et uniquement avec l'accord préalable de la collectivité
- 4) Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.
- 5) Les constructions nouvelles liées à l'exploitation agricole ou forestière.

Article UAz-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1) Le changement de destination ou d'affectation, sous réserve qu'il n'apporte pas une nuisance excédant les inconvénients normaux du voisinage et qu'il réponde aux normes de stationnement de la nouvelle destination.
- 2) L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants, à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.
- 3) Les opérations d'ensemble, sous réserve :
 - qu'elles soient réalisées dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble,
 - qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.
- 4) Les constructions et travaux d'infrastructure s'ils concernent des équipements d'intérêt public (voirie, assainissement, réseaux de distribution d'eau ou d'énergie, télécommunications),
- 5) Les équipements collectifs de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

Article UAz-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 - Caractéristiques des accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, de nature juridique ou de configuration technique suffisante pour garantir une desserte adaptée à l'importance et à la destination du programme qu'il accueille.

Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de desserte des services urbains.

Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.

De manière générale, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à des dispositions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité (débouchés dangereux, par exemple).

2 - Caractéristiques des voies

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, entre autres en matière de cheminement des piétons et personnes à mobilité réduite.

Elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie, de collecte des ordures ménagères et à la desserte des services urbains.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, pourront être créées des voies en double sens ou en sens unique. Leur largeur et gabarit seront adaptés du type de circulation des voies.

Article UA-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

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 conduite de capacité suffisante.

2 – Eaux usées

Conformément au zonage d'assainissement des eaux usées joint au dossier d'annexes du PLU, les dispositions sont les suivantes :

1) Eaux usées domestiques

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales).

L'évacuation des eaux usées traitées et non traitées est strictement interdite.

2) Eaux usées industrielles

Les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation préalable délivrée par le SIBA.

3 – Eaux pluviales

Conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales joint au dossier d'annexes du PLU, les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet, conformément à la réglementation en vigueur.

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

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

Les ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, ou reconstitués en continuité du réseau existant.

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

Les aménagements réalisés devront respecter les prescriptions imposées dans le zonage d'assainissement pluvial, annexé au dossier d'annexes du PLU. Il conviendra de surcroît de se référer au guide technique de gestion des eaux pluviales du Bassin d'Arcachon.

4 – Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphone et le cas échéant de télécommunication numérique doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Article UAz-5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UAz-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1) Les nouvelles constructions doivent s'implanter comme suit :

- **Par rapport au domaine public ferroviaire :**
 - o les constructions principales à destination d'habitat doivent obligatoirement s'implanter avec un retrait minimum de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public ferroviaire. Au sein de cette bande sont néanmoins autorisés les aménagements paysagers et de surface (voirie, merlons, stationnement...), à condition de respecter les prescriptions relatives à la conservation du domaine public ferroviaire (Code des Transports) ;
 - o les annexes liées à une construction principale à destination d'habitat doivent être implanter avec un retrait minimum obligatoire de 2 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public ferroviaire ;
 - o les autres constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise du domaine public ferroviaire, à condition de respecter les prescriptions relatives à la conservation du domaine public ferroviaire (Code des Transports).
- **Par rapport aux voies et emprises publiques :** toutes constructions admises dans la zone, y compris leurs annexes, doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de la limite d'emprise publique. Elles devront par ailleurs s'inscrire en harmonie avec les constructions préexistantes et respecter les prescriptions établies dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation paysagères établies en complément du présent règlement, ainsi que toute servitude d'ordre réglementaire ou technique lorsqu'elles existent.

La présente règle vaut également, dans l'ensemble de la zone, pour l'implantation des parties annexes et techniques d'un bâtiment telles que car-port, garage, socle de parking, rampes d'accès, ascenseur, escaliers, seuils et abris de jardin, etc., sous réserve de respecter les prescriptions de l'article UAz-11. Les parties annexes et techniques doivent par ailleurs faire l'objet d'un effort de regroupement et de continuité bâtie cohérente avec les constructions principales.

2) Sont également libres d'implantation sous condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de se conformer aux règles d'accès et de maintenance, ainsi que de respecter les prescriptions de l'article 11 :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, poste de relevage ...), à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
- L'extension des constructions existantes à la date d'application du présent règlement dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

Article UAz-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1) Sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement, à la sécurité incendie et à la réglementation sanitaire en vigueur et au Code Civil, les dispositions suivantes sont applicables :
 - **pour les façades ou parties de façades ne comportant pas de baies (hors jours de souffrance):**
 - o l'implantation en contiguïté des limites séparatives de l'unité foncière est autorisée,
 - o lorsqu'elles sont en recul, ces façades doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à 3 mètres.
 - **pour les façades ou parties de façades comportant des baies :**
 - o elles doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres en cas de vues secondaires (pièces de nuit et pièces humides), et une distance minimale de 6 mètres en cas de vues principales (pièces de jour).
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation. Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

Article UAz-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article UAz-9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% du terrain d'assiette du projet.

Article UAz-10 : Hauteur maximale des constructions

Au-dessus des limites fixées aux alinéas ci-après, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps, antennes, etc.

Les limites de hauteur ne sont pas applicables aux équipements publics et d'intérêt collectif. Les combles et attiques pris en considération dans le présent article ne peuvent comporter qu'un seul niveau habitable. La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse. La hauteur maximale est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

1 – Règles générales dans la zone

- 1) La hauteur maximale des constructions en zone UAz, hors parking en silo, est fixée à 12 mètres à l'acrotère ou l'égout de toit (hauteur de façade) et 15 mètres au faîtage.
- 2) Dans le cas d'une toiture terrasse, celle-ci devra être obligatoirement plantée avec une remontée d'acrotère d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport au nu extérieur de la dalle. Dans le cas d'une toiture à pentes, l'inclinaison des toits est limitée à 35%.
- 3) La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

2 – Règles particulières au sous-secteur UAz1

- 1) La hauteur maximale des constructions en sous zonage UAz1 est fixée à 6 mètres à l'acrotère ou l'égout de toit (hauteur de façade) et 9 mètres au faîtage.
- 2) Dans le cas d'une toiture terrasse, celle-ci devra être obligatoirement plantée avec une remontée d'acrotère d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport au nu extérieur de la dalle. Dans le cas d'une toiture à pentes, l'inclinaison des toits est limitée à 35%.

3) La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 2,5 m à l'égout du toit (hauteur de façade).

3 – Règles particulières au sous-secteur UAz2

1) La hauteur maximale des constructions en sous zonage UAz2 est fixée à 15 mètres à l'acrotère ou l'égout de toit et 18 mètres au faîtage pour les façades principales donnant sur une voie ou emprise publique. La hauteur des façades secondaires donnant sur un cœur d'ilôt ou une limite séparative peut être majorée de 10%.

2) Dans le cas d'une toiture terrasse, celle-ci devra être obligatoirement plantée avec une remontée d'acrotère d'une hauteur maximale de 80 cm par rapport au nu extérieur de la dalle.

3) La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 2,5 m à l'égout du toit (hauteur de façade).

Article UAz-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1 – Insertion architecturale des constructions

1) Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, noues, fossés...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement bâti et non bâti.

2) Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la sécurité des riverains ni à l'harmonie des paysages.

3) L'aménagement de vitrine commerciale devra prendre en compte le traitement de l'ensemble de la façade de l'immeuble.

4) Les murs pignons doivent être traités comme façade à part entière, à l'exception de ceux qui seront construits en mitoyenneté.

2 – Annexes techniques et locaux communs

1) Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités en façade et couverture de la même façon que les constructions principales ou, à défaut, à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

2) En cas de toitures terrasses, le niveau le plus haut non accessible (sauf pour l'entretien) sera entièrement végétalisé.

3) Les locaux collectifs, poubelles, vélos et poussettes, boîtes aux lettres le cas échéant, devront être intégrés dans le traitement architectural global des bâtiments. Les locaux poubelles seront dès lors couverts et fermés, et traités de façon à respecter l'harmonie du site et leur insertion paysagère.

4) Les aires de présentation seront situées au plus près des voies publiques, chemins d'accès aux programmes et/ou aires de stationnement privées. Une attention particulière sera portée à leur insertion paysagère ainsi qu'à leur équipement minimal assurant sécurité et entretien.

5) Les éléments de construction bioclimatiques ou techniques (panneau photovoltaïque, solaire thermique, système de récupération d'eau, système de ventilation...) devront être intégrés à l'architecture du bâtiment afin de limiter leur impact visuel. Les boîtes de raccordement (ERDF, GRDF...) doivent être incorporées et intégrées dans la clôture ou la façade des constructions.

3 – Clôtures

1) Quel que soit la nature de la limite, les murs maçonnés, murs bahuts et claustras sont interdits. Les haies taillées arbustives d'essences monospécifiques sont interdites. Elles devront se conformer aux OAP paysagère de la zone.

2) En limite séparative de deux unités foncières, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage. Elles ne pourront excéder en limite séparative une hauteur de 1,80 mètre et seront constituées d'éléments fixes ajourés, préférablement en matériaux naturels et pérennes.

3) En façade et rive de voiries et emprises publiques, l'absence de clôture est privilégiée, au bénéfice d'un traitement paysager associant aux essences des haies un travail sur la topographie (talus, merlons...). A défaut, la clôture sera positionnée en retrait de 1 mètre minimum derrière le traitement paysager, et marquera la limite au moyen de clôtures légère, de préférence basses (type ganivelle) doublée de haies épaisses : celles-ci ne pourront alors excéder 1,50 mètre de hauteur.

Article UAz-12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1 – Dispositions générales

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

2 – Dispositions particulières

1) Nombre de places affectées au stationnement des véhicules selon la destination des constructions :

a) pour les constructions destinées à l'habitat :

1) Pour tout programme à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement automobile à réaliser doit répondre aux besoins des ménages, selon la typologie de logements développés par les programmes et prendre en considération l'offre de transports collectifs existants sur le territoire. Par conséquent, il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement.

Au-delà les possibilités offertes s'organisent comme suit :

- pour les logements individuels : une 2^{ème} place pour un logement supérieur à 70 m² de SDP est autorisée. L'offre de stationnement privatif sera ainsi gérée sur la parcelle et devra obéir aux règles d'intégration précisées ci-après ;
- pour les logements collectifs : chaque opération d'ensemble et chaque programme d'habitat collectif devra comporter un ratio global maximum équivalent de 1,5 place de stationnement par logement. Le calcul global sera arrondi à l'unité supérieure. Celles-ci seront gérées sur l'unité foncière concernée exclusivement ou pourront faire l'objet d'une mutualisation avec des programmes voisins et concomitants. Par ailleurs, chaque opération d'ensemble devra offrir des emplacements ou un local dédié aux vélos, à raison d'une place pour 2 logements minimum.
- pour les programmes locatifs sociaux conventionnés : Dans ces programmes, le nombre de places de stationnement automobile pourra être réduit à 1 place/logement.

2) Obligations de points de charge pour véhicules électriques ou hybrides :

Les programmes de plus de 5 logements doivent être conçus de manière à alimenter en électricité leur parcs de stationnement, de sorte à pouvoir accueillir un point de charge disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle pour véhicules électriques ou hybrides, à raison de :

- 50% des places pour les parcs de stationnement inférieurs à 40 places,
- 75% des places pour les parcs de stationnement de plus de 40 places.

b) pour les constructions destinées à l'activité économique, commerciale et de services ainsi qu'aux opérations mixtes :

Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, selon les règles établies ci-après.

De manière générale, les espaces de livraison sont régis par une règle commune : les programmes de plus de 250 m² SDP recevant ou générant des livraisons, doivent réserver, sur leur terrain, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.

- pour les constructions exclusivement à usage de bureaux, commerces et d'artisanat : le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins selon l'affectation de la construction, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation par rapport à l'offre de transports collectifs. Le nombre de places ne pourra être supérieur à 1 place par 50m² de SDP.
- pour les constructions exclusivement à usage d'hébergement hôtelier : le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins selon l'affectation de la construction, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation par rapport à l'offre de transports collectifs. Le nombre de places ne pourra être supérieur à 1 place par 30m² de SDP et 1 emplacement autocar par tranche de 75 chambres
- pour les constructions exclusivement à caractère d'établissement résidentiel et de services associés (résidences étudiantes, résidences pour personnes âgées, foyers de travailleurs, résidences sociales...) : le nombre de place ne pourra excéder 1 place pour 5 chambres ;
- Dans le cadre de constructions mixtes associant aux catégories d'activités sus-citées une superficie de logements supérieure à 250 m², il est possible de réaliser un parc commun, avec des places affectées ou non affectées, pour tout ou partie de la construction, sous réserve qu'il corresponde aux besoins réels et justifiés des générateurs concernés.

Pour toutes les catégories précitées, une aire ou un local de stationnement vélo devra être intégré au programme, en sus des règles exposées dans le présent article. Le dimensionnement est à la discrétion du pétitionnaire et devra être adaptée au programme, dans son volume et ses usages.

2) Autres cas

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents : les places réservées au stationnement automobile et vélo doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

3) Intégration des places de stationnement pour les constructions destinées à l'habitat :

Un minimum de 50 % des places de stationnement automobile et vélo exigées réglementairement, réalisées sur le terrain d'assiette du projet, doit être incluses dans l'emprise d'un ou de plusieurs bâtiments, soit dans une construction affectée au stationnement, soit "en silo", soit semi-enterrée ou en sous-sol. A défaut ce ratio fera l'objet d'une couverture type pergola, carport, etc... avec intégration paysagère sur les abords.

Article UAz-13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places aériennes pouvant être répartis dans l'îlot et conformes à la palette des OAP paysagères.

2) Dans les opérations d'ensemble tout comme dans les constructions édifiées à la parcelle, ayant une vocation unique d'habitat, un minimum de 10 % de la surface du terrain doit être aménagé en espaces verts collectifs et plantés de pleine terre. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares, aires de jeux, placette, espace de convivialité, et plantés d'arbres de haute tige selon les conditions et prescriptions établies dans le cadre des OAP paysagères.

Il pourra être envisagé une répartition différente de toute ou partie des 10 % d'espaces verts dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement justifié : haies champêtres constituant les limites d'opération ; emprises plantées des voies.

- 3) Les plantations existantes seront conservées au maximum conformément aux OAP de la zone. Chaque sujet abattu au sein des secteurs de valorisation devra être remplacé à hauteur de 2 pour 1.
- 4) Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme (anciennement L.123-1-7°) et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur sous réserve d'un état de conservation suffisant et restant à justifier.
- 5) Pour les opérations de bâtiments de bureaux, d'activités artisanales, industrielles ou commerciales, et les opérations d'ensemble mixtes et les équipements d'intérêt collectif, les espaces libres conservés en pleine terre doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au minimum pour 100 m² d'espace libre en pleine terre.
- 6) Dans le cas de ces programmes, 30 % au minimum de l'unité foncière doit être traité en espaces verts soit en pleine terre, soit sur dalle, soit sur toiture terrasse, avec possibilité de foisonnement.
- 7) Les espaces verts sur dalle doivent comporter une épaisseur de terre végétale de 60 centimètres au minimum.
- 8) Les espaces verts sur toiture doivent être réalisés de manière à garantir leur pérennité.
- 9) Les aires de stationnement en dalles ajourées ne sont pas comptabilisées dans les surfaces d'espaces verts.
- 10) Les pourcentages minimum d'espaces verts définis aux paragraphes ci-avant ne s'appliquent pas sur le secteur défini sur le plan de zonage, couvrant les îlots E1, E2 et E3 de la ZAC.

Article UAz-14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UAz-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article UAz-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Zone UB

Article UB-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt et à l'artisanat,
- 2) Les constructions à usage agricole ou forestière,
- 3) Les constructions à usage de commerce,
- 4) Les travaux, installations et aménagements concernant :
 - les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;
 - les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
 - l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
 - l'aménagement de parcs d'attractions,
 - les dépôts de véhicules et les dépôts de matériaux et déchets de toute nature,
 - les abris à caractère précaire quelle qu'en soit la nature et la destination,
 - les carrières et les gravières ainsi que tout type d'affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à la réalisation des constructions et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- 5) les installations, définies par le code de l'environnement, classées pour la protection de l'environnement et soumises à autorisation ;
- 6) les constructions et installations de toute nature, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau.

Article UB-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1) Les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration, telles que définies par le code de l'environnement, sont admises dans la zone, sous réserve de ne pas générer de nuisances notamment sonores et olfactives.
- 2) Toute opération de logements de plus de 10 logements devra comporter un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.
- 3) Les exhaussements et affouillements du sol qui seraient rendus nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou une utilisation du sol autorisé dans la zone es sont admis sous réserve que la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas deux mètres et que la superficie totale soit inférieure ou égale à cent mètres carrés au maximum.
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux ouvrages HTB sont admises dans l'ensemble de la zone ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages, dès lors qu'ils répondent à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Article UB-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 - Caractéristiques des accès

- 1) Pour être constructible, tout terrain doit obligatoirement disposer d'un accès direct sur une voie publique ou privée.
- 2) Tout accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

- 3) Au droit des accès, la priorité est donnée au principe de continuité des aménagements existants ou à prévoir en faveur des piétons et des cyclistes.
- 4) Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
- 5) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils devront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.
- 6) Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.

2 - Caractéristiques des voies

- 1) Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.
- 2) 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.

Article UB-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite souterraine de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2 – Eaux usées

Conformément au zonage d'assainissement des eaux usées joint au dossier d'annexes du PLU, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par des canalisations souterraines. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon (SIBA).

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

3 – Eaux pluviales

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

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

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

Les aménagements réalisés devront respecter les prescriptions imposées dans le zonage d'assainissement pluvial, annexé au dossier d'annexes du PLU. Il conviendra de surcroît de se référer au guide technique de gestion des eaux pluviales du Bassin d'Arcachon.

Article UB-5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UB-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Règles générales dans la zone

- 1) Les nouvelles constructions doivent s'implanter comme suit :
- **Par rapport au domaine public ferroviaire** : les constructions principales autorisées dans la zone doivent obligatoirement s'implanter à 20 m minimum en retrait de la limite d'emprise du domaine public ferroviaire ; les annexes doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public ferroviaire.
 - **Par rapport à la RD3E13** : les constructions principales autorisées dans la zone doivent obligatoirement s'implanter à 50 m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.
 - **Par rapport aux autres voies** : Les constructions principales autorisées dans la zone doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

2 – Règles particulières

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- s'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les travaux peuvent être réalisés à condition de respecter la même implantation que la construction préexistante, et que le projet n'empiète pas sur l'espace laissé libre en façade sur rue par la dite construction préexistante ;
- à condition qu'il soit nécessaire de sauvegarder un élément protégé au titre du patrimoine d'intérêt local et identifié au document graphique du présent règlement.

Article UB-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables.

Les règles édictées ci-dessous au titre des dispositions générales s'appliquent y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la réalisation, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1 – Règles générales dans la zone

- 1) Les constructions doivent être implantées soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la (les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s). Dans le cas d'une construction sur limite séparative, la hauteur maximale autorisée est de 3,50 mètres mesurés au point le plus haut du bâtiment situé sur limite séparative.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.
- 3) Par ailleurs, l'implantation en limite séparative ne sera pas autorisée dans le cas où la limite séparative concernée est constituée par un fossé à ciel ouvert ou busé ou par une craste. Dans ce cas, les constructions devront s'implanter obligatoirement avec un retrait minimum de 1,50 mètre par rapport au fossé ou à la craste, de sorte à maintenir le libre écoulement des eaux et à en permettre l'entretien.

2 – Règles particulières

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- s'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les travaux peuvent être réalisés à condition de respecter la même implantation que la construction préexistante, que le projet n'empiète pas sur l'espace laissé libre entre la dite construction préexistante et les limites séparatives concernées et sous réserve qu'aucune vue ne soit créée en limite séparative ;
- à condition qu'il soit nécessaire de sauvegarder un élément protégé au titre du patrimoine d'intérêt local et identifié au document graphique du présent règlement.

Article UB-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article UB-9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% du terrain d'assiette du projet.

Article UB-10 : Hauteur maximale des constructions

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec la destination de la zone.

1 – Règles générales dans la zone

Les constructions principales doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

2 – Règles particulières

Dans le cas d'une extension par surélévation, une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur serait supérieure à celles fixées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.

Article UB-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Rappel

1) Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2) Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.

3) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.

4) Les démolitions sont soumises à autorisation.

1 – Dispositions relatives aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial

Les éléments bâtis, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être préservés dans leurs caractéristiques patrimoniales. Leur démolition totale ou partielle pourra être refusée.

2 – Dispositions relatives aux constructions existantes

Compte tenu du caractère de la zone en contact avec le centre-bourg ancien, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

En particulier, pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, il conviendra de s'attacher à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux mis en œuvre.

3 – Constructions anciennes de type traditionnel

Couvertures

11.3-1) Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire et disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 35 et 45%.

11.3-2) Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

11.3-3) Les débords de toit devront être supérieurs ou égaux à 50 cm.

11.3-4) Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture plutôt qu'en surépaisseur.

Façades

11.3-5) Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

11.3-6) Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.

Epidermes

11.3-7) Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

11.3-8) Les enduits seront de type mortier de chaux aérienne sans ciment et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment, finition taloché, brossé ou gratté, de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

11.3-9) Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

11.3-10) Les enduits doivent être faits de façon à se trouver à fleur des pierres appareillées.

Couleurs des menuiseries

11.3-11) 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.

11.3-12) Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées comme par exemple : bleu marine, ocre rouge, vert foncé.

4 – Constructions anciennes de type balnéaire

Couvertures

11.4-1) Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile mécanique dite de Marseille en terre cuite, de teinte naturelle claire ou en ardoise le cas échéant.

Façades

11.4-2) Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur). Les menuiseries seront placées en fond de tableau.

Epidermes

11.4-3) 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.

Charpente, menuiseries et boiseries extérieures

11.4-4) Les ouvrages en bois apparents à l'extérieur seront conservés ou restaurés à l'identique : pièces de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.

Couleur des menuiseries

11.4-5) 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.

5 – Extension ou transformation des autres constructions et constructions nouvelles

Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine ou s'inscrivant dans les principes de la qualité environnementale, les prescriptions du présent paragraphe "constructions nouvelles" 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. L'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti, ...) devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

Couvertures

11.5-1) Dans le cas d'une toiture à pentes, les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

11.5-2) Les égouts et faitages 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.

11.5-3) Les débords de toits devront être supérieurs ou égaux à 50 cm.

11.5-4) Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires devront être intégrés à l'architecture de la construction. Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture plutôt qu'en surépaisseur.

Façades

11.5-5) Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

11.5-6) Les baies seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à la largeur).

Epidermes

11.5-7) Les enduits seront de type mortier de chaux aérienne sans ciment et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté et de teinte pierre, sable, crème ou ivoire.

11.5-8) Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Couleurs des menuiseries

11.5-9) Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont interdits.

11.5-10) Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

6 – Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc. disposeront obligatoirement d'une toiture à deux pentes, qui sera couverte en tuiles. Leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois de teinte naturelle.

7 – Clôtures

11.7-1) 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.

11.7-2) En limite séparative la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m.

11.7-3) Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent dont la hauteur maximale sera de 1,2 mètre ;
- les murs traditionnels enduits surmontés d'éléments de type lames horizontales, l'ensemble n'excédant pas 1,60 mètre de hauteur.

Article UB-12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1 – Dispositions générales

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

Le nombre de places de stationnement, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète.

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable.

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

2 – Dispositions particulières

1) Nombre de places affectées au stationnement des véhicules selon la destination des constructions :

a) pour les logements :

- 2 places de stationnement minimum par logement,
- 1 place par logement quelle que soit sa surface pour les logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat ;
- de surcroît, pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher, il devra être réalisé :
 - une place visiteur par tranche de 500 m² de surface de plancher,
 - un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement.

b) pour les services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ainsi que du taux de foisonnement envisageable avec ces derniers.

2) Surface de stationnement pour les vélos :

a) pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher, une surface d'1,50 m² devra être réalisée par tranche de 70 m² de surface de plancher.

Les surfaces aménagées devront être couvertes, closes, accessibles depuis la rue et être situées sur la même unité foncière que le bâtiment, objet du permis de construire ou d'aménager. Les aires de stationnement pour vélos au sein des constructions à destination de bureaux doivent être dotées de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des vélos.

3) Obligations de points de charge pour véhicules électriques ou hybrides :

Les programmes de plus de 5 logements doivent être conçus de manière à alimenter en électricité leur parcs de stationnement, de sorte à pouvoir accueillir un point de charge disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle pour véhicules électriques ou hybrides, à raison de :

- 50% des places pour les parcs de stationnement inférieurs à 40 places,
- 75% des places pour les parcs de stationnement de plus de 40 places.

Article UB-13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou de travaux sur construction existante.

1 - Traitement des espaces libres

1) Les espaces libres de toute construction doivent être laissés en pleine terre et plantés sur une superficie au moins égale à 30% de leur surface.

La règle édictée ci-dessus s'applique également dans le cas d'un lotissement ou dans celui de l'édification, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

2) Les espaces en pleine terre ne peuvent faire l'objet d'aucune construction, même légère ou enterrée, ni d'installation et d'aménagement conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

3) Les aires de stationnement de surface doivent :

- être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements (arbre de préférence à feuillage persistant) ;
- être traitées en intégrant la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage préférentiel de revêtements poreux.

4) Les aires de stationnement enterrées et situées hors de l'emprise des constructions doivent être implantées en-deçà du niveau du sol avant travaux ; une hauteur de terre végétale de 0,70 mètre minimum doit par ailleurs être prévue afin d'assurer un traitement végétal de l'emprise de surface.

2 - Dispositions relatives aux éléments paysagers présentant un intérêt patrimonial

Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L151-23 du Code de l'Urbanisme), reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être conservés et mis en valeur.

A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation du patrimoine paysager considéré d'intérêt local et protégé comme tel.

Les constructions, aménagements ou travaux pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à l'intérêt paysager du secteur.

A l'exception des sujets isolés, la destruction partielle d'un ensemble paysager identifié et reporté comme tel au document graphique pourra, le cas échéant, être admise à la double condition :

- de démontrer de manière évidente que la construction, les travaux ou les installations projetés sur le terrain d'assiette sont compromis du fait de la dite protection paysagère (configuration du terrain, desserte par les réseaux et la voirie, nature des sols, etc.) ;
- de ne pas entraîner la destruction de plus de 15% de la surface de l'ensemble paysager identifié.

Les présentes dispositions ne sont pas applicables aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager identifiés au document graphique.

3 - Dispositions relatives aux EBC

Les espaces boisés classés figurant au document graphique du présent règlement sont à conserver ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements sont, de surcroît, interdits et les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

En outre, toutes les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à un Espace Boisé Classé, qu'il soit situé sur le terrain d'assiette du projet ou sur une parcelle contiguë à celui-ci.

Article UB-14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UB-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'alimentation énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, toiture photovoltaïque, géothermie, etc.) est recommandée.

Article UB-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Les infrastructures d'accueil de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'elles soient, seront réalisées en souterrain. Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Zone UC

Article UC-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 – Règles applicables à toute la zone

- 1) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt et à l'artisanat
- 2) Les constructions à usage agricole ou forestière,
- 3) Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et de commerce,
- 4) Les travaux, installations et aménagements concernant :
 - les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;
 - les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
 - l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
 - l'aménagement de parcs d'attractions,
 - les dépôts de véhicules et les dépôts de matériaux et déchets de toute nature,
 - les abris à caractère précaire quelle qu'en soit la nature et la destination,
 - les carrières et les gravières ainsi que tout type d'affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à la réalisation des constructions et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- 5) les installations, définies par le code de l'environnement, classées pour la protection de l'environnement et soumises à autorisation ;
- 6) les constructions et installations de toute nature, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau.

2 – Règles applicables dans les secteurs soumis au risque inondation

Dans les secteurs UC identifiés à l'atlas des zones inondables pour un risque inondation par débordement du ruisseau « la Leyre » et reportés comme tels au règlement graphique, tout changement de destination qui entraînerait une augmentation de l'exposition des biens ou des personnes au risque inondation et toute nouvelle construction sont interdites dans la zone, à l'exception des piscines et des annexes ayant une surface de plancher inférieure à 50m².

De surcroît, sont interdits :

- les caves et les sous-sols.
- les affouillements et les exhaussements.
- les clôtures pleines.

3 – Règles applicables dans les secteurs UCb et UCc

En complément des règles applicables à toute la zone, les constructions à usage de bureaux sont interdites en secteurs UCb et UCc.

Article UC-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1 – Règle applicable à toute la zone

- 1) Toute opération de logements de plus de 15 logements devra comporter un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux ouvrages HTB sont admises dans l'ensemble de la zone ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages, dès lors qu'ils répondent à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2 – Règles applicables au secteur UCa*

Toute opération d'aménagement ou de construction devra être réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble, publique ou privée.

2 – Règles applicables au secteur UCb

Les constructions à usage d'habitat sont autorisées sous réserve de constituer une opération à caractère exclusivement social (100 % de logements sociaux) ou un équipement public ou collectif destiné à l'accueil de personnes en situation de handicap.

3 – Règles applicables au secteur UCc

Les constructions à usage d'habitat sont autorisées sous réserve de constituer un équipement public ou collectif destiné à l'accueil de personnes âgées.

Article UC-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 - Caractéristiques des accès

1) Pour être constructible, tout terrain doit obligatoirement disposer d'un accès direct sur une voie publique ou privée existante à la date d'approbation du PLU.

Toutefois, en secteur UCa*, objet d'une OAP et conformément au schéma de celle-ci, la desserte du site se fera obligatoirement par deux accès : un accès depuis la rue de Taudin (au Nord) et un accès depuis l'allée Maurice Lafon (au Sud-Ouest).

2) La création d'un accès à une nouvelle construction issue d'un découpage parcellaire effectué à une date postérieure à celle de l'approbation du PLU prenant la forme soit d'une bande d'accès, soit d'une servitude de passage est interdite.

Cependant, un terrain non bâti desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage existant à la date d'approbation du PLU est constructible à condition que cette bande d'accès ou cette servitude de passage mesure 4 m de large au minimum et 50m de long au maximum.

Dans tous les cas la bande d'accès ou la servitude de passage ne peut desservir que deux terrains au maximum.

3) Tout accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

4) Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

5) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils devront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.

6) Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.

2 - Caractéristiques des voies

1) Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

2) 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.

Article UC-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite souterraine de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

De plus, lorsque le constructeur ou l'aménageur envisage de prendre en compte le réseau public de distribution d'eau potable pour couvrir tout ou partie des besoins en eau pour la défense incendie, il doit solliciter en amont les services municipaux ou le gestionnaire en charge du réseau DECI, pour obtenir les caractéristiques et débit/pression du réseau incendie public implanté à proximité du terrain d'assiette du projet. Dans le cas où le réseau n'aurait pas la capacité de fournir l'intégralité du débit recherché compte-tenu de la nature ou de l'importance de la construction ou utilisation du sol envisagée, des réserves incendies adaptées à la nature et l'importance du projet devront être implantées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité (bâche, citerne souple, etc.) ; à défaut le permis pourra être refusé.

2 – Eaux usées

Conformément au zonage d'assainissement des eaux usées joint au dossier d'annexes du PLU, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par des canalisations souterraines. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon (SIBA).

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

3 – Eaux pluviales

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

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

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

Les aménagements réalisés devront respecter les prescriptions imposées dans le zonage d'assainissement pluvial, annexé au dossier d'annexes du PLU. Il conviendra de surcroît de se référer au guide technique de gestion des eaux pluviales du Bassin d'Arcachon.

Article UC-5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UC-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Règles générales dans la zone

1) Les nouvelles constructions doivent s'implanter comme suit :

- **Par rapport au domaine public ferroviaire** : les constructions principales autorisées dans la zone doivent obligatoirement s'implanter à 20 m minimum en retrait de la limite d'emprise du domaine public ferroviaire ; les annexes doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public ferroviaire.

- **Par rapport à la piste cyclable Lège/Biganos** : les constructions principales autorisées dans la zone doivent obligatoirement s'implanter à 15 m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.
- **Par rapport aux autres voies** : Les constructions principales autorisées dans la zone doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

2 – Règles particulières

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- s'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les travaux peuvent être réalisés à condition de respecter la même implantation que la construction préexistante, et que le projet n'empiète pas sur l'espace laissé libre en façade sur rue par la dite construction préexistante ;
- à condition qu'il soit nécessaire de sauvegarder un élément protégé au titre du patrimoine d'intérêt local et identifié au document graphique du présent règlement.

Article UC-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables.

Les règles édictées ci-dessous au titre des dispositions générales s'appliquent y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la réalisation, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. En revanche, elles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui sont libres d'implantation.

1 – Règles générales dans la zone

1) Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

2) Les annexes admises dans la zone pourront s'implanter en limite séparative si la hauteur sur limite, mesurée en tout point de la construction, n'excède pas 3,50 mètres.

Toutefois, lorsque les limites seront constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, l'implantation de ces constructions annexes devra se faire en retrait minimum de 5 m de ses limites.

3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

2 – Règles particulières

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- s'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les travaux peuvent être réalisés à condition de respecter la même implantation que la construction préexistante et sous réserve qu'aucune vue ne soit créée en limite séparative ; toutefois, dans le cas où la construction préexistante est implantée en retrait des limites séparatives, le projet d'extension ne doit pas empiéter sur l'espace laissé libre entre la dite construction préexistante et les limites séparatives concernées.
- à condition qu'il soit nécessaire de sauvegarder un élément protégé au titre du patrimoine d'intérêt local et identifié au document graphique du présent règlement.

Article UC-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur une même unité foncière (hors piscines) doivent être implantées en retrait l'une de l'autre, à condition de respecter entre elles une distance minimale au moins égale à 3 mètres.

Article UC-9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 35% du terrain d'assiette du projet.

Article UC-10 : Hauteur maximale des constructions

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec la destination de la zone.

1 – Règles générales dans la zone

Les constructions principales doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

2 – Règles particulières

Dans le cas d'une extension par surélévation, une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur serait supérieure à celles fixées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.

Article UC-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Rappel

1) Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2) Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.

3) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.

4) Les démolitions sont soumises à autorisation.

1 – Dispositions relatives aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial

Les éléments bâtis, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être préservés dans leurs caractéristiques patrimoniales. Leur démolition totale ou partielle pourra être refusée.

2 – Dispositions relatives aux constructions nouvelles

Couvertures

11.2-1) Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 35 et 45%.

11.2-2) Les débords de toits devront être supérieurs ou égaux à 50 cm.

11.2-3) Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires devront être intégrés à l'architecture de la construction. Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture plutôt qu'en surépaisseur.

Façades

11.2-4) Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

11.2-5) Les coffres des volets roulants doivent rester invisibles depuis l'espace public.

Epidermes

11.2-6) Les enduits seront de type mortier de chaux aérienne sans ciment et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté et de teinte pierre, sable, crème ou ivoire.

11.2-7) Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Couleurs des menuiseries

11.2-8) Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont interdits.

11.2-9) Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

3 – Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc. disposeront obligatoirement d'une toiture à deux pentes, qui sera couverte en tuiles. Leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois de teinte naturelle.

4 – Clôtures

11.4-1) 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.

11.4-2) En limite séparative, sont autorisés les murs traditionnels dans la limite d'1,20 mètre de hauteur ainsi que les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées d'un treillage métallique ; dans tous les cas la hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

11.4-3) Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent dont la hauteur maximale sera de 1,2 mètre. Ils peuvent néanmoins être surmontés de lames de bois (à l'exception de tout autre matériau) ; dans ce cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,50 mètre.
- les murs bahuts en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'un bardage bois, éventuellement doublés d'une haie vive d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme par exemple) ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1,50 mètre de hauteur totale.
- les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme par exemple), doublées ou non d'un treillage métallique ; dans ce cas, la hauteur du treillage n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur.

Article UC-12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1 – Dispositions générales

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

Le nombre de places de stationnement, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète.

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable.

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

2 – Dispositions particulières

1) Nombre de places affectées au stationnement des véhicules selon la destination des constructions :

a) pour les logements :

- 2 places de stationnement minimum par logement, sauf en zone UCc au sein de laquelle le ratio est ramené à 1 place minimum par logement ;
- 1 place par logement quelle que soit sa surface pour les logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat ;
- de surcroît, pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher, il devra être réalisé :
 - une place visiteur par tranche de 500 m² de surface de plancher,
 - un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement.

b) pour les services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ainsi que du taux de foisonnement envisageable avec ces derniers.

2) Surface de stationnement pour les vélos : Pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher, une surface d'1,50 m² devra être réalisée par tranche de 70 m² de surface de plancher.

Les surfaces aménagées devront être couvertes, closes, accessibles depuis la rue et être situées sur la même unité foncière que le bâtiment, objet du permis de construire ou d'aménager.

3) Obligations de points de charge pour véhicules électriques ou hybrides :

Les programmes de plus de 5 logements doivent être conçus de manière à alimenter en électricité leur parcs de stationnement, de sorte à pouvoir accueillir un point de charge disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle pour véhicules électriques ou hybrides, à raison de :

- 50% des places pour les parcs de stationnement inférieurs à 40 places,
- 75% des places pour les parcs de stationnement de plus de 40 places.

Article UC-13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou de travaux sur construction existante.

1 - Traitement des espaces libres

1) Les espaces libres de toute construction doivent être laissés en pleine terre et plantés sur une superficie au moins égale à 50% de leur surface. La règle édictée ci-dessus s'applique également dans le cas d'un lotissement ou dans celui de l'édification, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

2) Les espaces en pleine terre ne peuvent faire l'objet d'aucune construction, même légère ou enterrée, ni d'installation et d'aménagement conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

3) Les aires de stationnement de surface doivent :

- être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements (arbre de préférence à feuillage persistant) ;
- être traitées en intégrant la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage préférentiel de revêtements poreux.

4) Les aires de stationnement enterrées et situées hors de l'emprise des constructions doivent être implantées en-deçà du niveau du sol avant travaux ; une hauteur de terre végétale de 0,70 mètre minimum doit par ailleurs être prévue afin d'assurer un traitement végétal de l'emprise de surface.

2 - Dispositions relatives aux éléments paysagers présentant un intérêt patrimonial

Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L151-23 du Code de l'Urbanisme), reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être conservés et mis en valeur.

A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation du patrimoine paysager considéré d'intérêt local et protégé comme tel.

Les constructions, aménagements ou travaux pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à l'intérêt paysager du secteur.

A l'exception des sujets isolés, la destruction partielle d'un ensemble paysager identifié et reporté comme tel au document graphique pourra, le cas échéant, être admise à la double condition :

- de démontrer de manière évidente que la construction, les travaux ou les installations projetés sur le terrain d'assiette sont compromis du fait de la dite protection paysagère (configuration du terrain, desserte par les réseaux et la voirie, nature des sols, etc.) ;
- de ne pas entraîner la destruction de plus de 15% de la surface de l'ensemble paysager identifié.

Les présentes dispositions ne sont pas applicables aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager identifiés au document graphique.

3 - Dispositions relatives aux EBC

Les espaces boisés classés figurant au document graphique du présent règlement sont à conserver ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements sont, de surcroît, interdits et les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

En outre, toutes les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à un Espace Boisé Classé, qu'il soit situé sur le terrain d'assiette du projet ou sur une parcelle contiguë à celui-ci.

Article UC-14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UC-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, toiture photovoltaïque, géothermie, etc.) est recommandée.

Article UC-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Les infrastructures d'accueil de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'elles soient, seront réalisées en souterrain. Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Zone UD

Article UD-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 – Règles applicables à toute la zone

- 1) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt et à l'artisanat,
- 2) Les constructions à usage agricole ou forestière,
- 3) Les constructions à usage de bureaux, d'hébergement hôtelier et de commerce,
- 4) Les travaux, installations et aménagements concernant :
 - les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;
 - les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
 - l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
 - l'aménagement de parcs d'attractions,
 - les dépôts de véhicules et les dépôts de matériaux et déchets de toute nature,
 - les abris à caractère précaire quelle qu'en soit la nature et la destination,
 - les carrières et les gravières ainsi que tout type d'affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à la réalisation des constructions et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- 5) les installations, définies par le code de l'environnement, classées pour la protection de l'environnement et soumises à autorisation ;
- 6) les constructions et installations de toute nature, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau.

2 – Règles applicables dans les secteurs soumis au risque inondation

Dans les secteurs UD identifiés à l'atlas des zones inondables pour un risque inondation par débordement du ruisseau « la Leyre » et reportés comme tels au règlement graphique, tout changement de destination qui entraînerait une augmentation de l'exposition des biens ou des personnes au risque inondation et toute nouvelle construction sont interdites dans la zone, à l'exception des piscines et des annexes ayant une surface de plancher inférieure à 50m².

De surcroît, sont interdits :

- les caves et les sous-sols.
- les affouillements et les exhaussements.
- les clôtures pleines.

Article UD-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires aux ouvrages HTB sont admises dans la zone ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages, dès lors qu'ils répondent à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Article UD-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 - Caractéristiques des accès

- 1) Pour être constructible, tout terrain doit obligatoirement disposer d'un accès direct sur une voie publique ou privée existante à la date d'approbation du PLU.

2) La création d'un accès à une nouvelle construction issue d'un découpage parcellaire effectué à une date postérieure à celle de l'approbation du PLU prenant la forme soit d'une bande d'accès, soit d'une servitude de passage est interdite.

Cependant, un terrain non bâti desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage existant à la date d'approbation du PLU est constructible à condition que cette bande d'accès ou cette servitude de passage mesure 4 m de large au minimum et 50m de long au maximum.

Dans tous les cas la bande d'accès ou la servitude de passage ne peut desservir que deux terrains au maximum.

3) Tout accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

4) Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

5) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils devront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.

6) Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.

2 - Caractéristiques des voies

1) Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

2) 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.

Article UD-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite souterraine de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

De plus, lorsque le constructeur ou l'aménageur envisage de prendre en compte le réseau public de distribution d'eau potable pour couvrir tout ou partie des besoins en eau pour la défense incendie, il doit solliciter en amont les services municipaux ou le gestionnaire en charge du réseau DECI, pour obtenir les caractéristiques et débit/pression du réseau incendie public implanté à proximité du terrain d'assiette du projet. Dans le cas où le réseau n'aurait pas la capacité de fournir l'intégralité du débit recherché compte-tenu de la nature ou de l'importance de la construction ou utilisation du sol envisagée, des réserves incendies adaptées à la nature et l'importance du projet devront être implantées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité (bâche, citerne souple, etc.) ; à défaut le permis pourra être refusé.

2 – Eaux usées

Conformément au zonage d'assainissement des eaux usées joint au dossier d'annexes du PLU, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par des canalisations souterraines. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon (SIBA).

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. De plus, en secteur défavorable à l'assainissement autonome, le pétitionnaire devra justifier d'une étude hydrogéologique confirmant la faisabilité et la définition d'un système conforme au règlement du SPANC.

Dans les deux cas, l'évacuation directe des eaux usées traitées et non traitées est strictement interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

3 – Eaux pluviales

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

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

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

Les aménagements réalisés devront respecter les prescriptions imposées dans le zonage d'assainissement pluvial, annexé au dossier d'annexes du PLU. Il conviendra de surcroît de se référer au guide technique de gestion des eaux pluviales du Bassin d'Arcachon.

Article UD-5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UD-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Règles générales dans la zone

- 1) Les nouvelles constructions doivent s'implanter comme suit :
 - **Par rapport au domaine public ferroviaire** : les constructions principales autorisées dans la zone doivent obligatoirement s'implanter à 20 m minimum en retrait de la limite d'emprise du domaine public ferroviaire ; les annexes doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public ferroviaire.
 - **Par rapport à la RD1250, RD650 et RD3** : les constructions principales autorisées dans la zone doivent obligatoirement s'implanter à 15 m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.
 - **Par rapport aux autres voies** : Les constructions principales autorisées dans la zone doivent s'implanter avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

2 – Règles particulières

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- s'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les travaux peuvent être réalisés à condition de respecter la même implantation que la construction préexistante, et que le projet n'empiète pas sur l'espace laissé libre en façade sur rue par la dite construction préexistante ;
- à condition qu'il soit nécessaire de sauvegarder un élément protégé au titre du patrimoine d'intérêt local et identifié au document graphique du présent règlement.

Article UD-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables.

Les règles édictées ci-dessous au titre des dispositions générales s'appliquent y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la réalisation, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

1 – Règles générales à la zone

- 1) Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 2) Les annexes admises dans la zone pourront être implantées en limite séparative si la hauteur sur limite, mesurée en tout point de la construction, n'excède pas 3,50 m.
- 3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

2 – Règles particulières

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- s'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les travaux peuvent être réalisés à condition de respecter la même implantation que la construction préexistante, que le projet n'empiète pas sur l'espace laissé libre entre la dite construction préexistante et les limites séparatives concernées et sous réserve qu'aucune vue ne soit créée en limite séparative ;
- à condition qu'il soit nécessaire de sauvegarder un élément protégé au titre du patrimoine d'intérêt local et identifié au document graphique du présent règlement.

Article UD-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur une même unité foncière (hors piscines) doivent être implantées en retrait l'une de l'autre, à condition de respecter entre elles une distance minimale au moins égale à 3 mètres.

Article UD-9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % au maximum du terrain d'assiette du projet dans la zone UDT0 et à 25% dans la zone UDT.

Article UD-10 : Hauteur maximale des constructions

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec la destination de la zone.

1 – Règles générales dans la zone

Les constructions principales doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

2 – Règles particulières

Dans le cas d'une extension par surélévation, une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur serait supérieure à celles fixées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.

Article UD-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**Rappel**

- 1) Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2) Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.
- 3) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.
- 4) Les démolitions sont soumises à autorisation.

2 – Dispositions relatives aux constructions nouvelles**Couvertures**

11.2-1) Dans le cas d'une toiture à pentes, les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 35 et 45%.

11.2-2) Les débords de toits devront être supérieurs ou égaux à 50 cm.

11.2-3) Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires devront être intégrés à l'architecture de la construction. Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture plutôt qu'en surépaisseur.

Façades

11.2-4) Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

11.2-5) Les baies seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à la largeur).

11.2-6) Les coffres des volets roulants doivent rester invisibles depuis l'espace public.

Epidermes

11.2-7) Les enduits seront de type mortier de chaux aérienne sans ciment et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté et de teinte pierre, sable, crème ou ivoire.

11.2-8) Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Couleurs des menuiseries

11.2-9) Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont interdits.

11.2-10) Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

3 – Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc. disposeront obligatoirement d'une toiture à deux pentes, qui sera couverte en tuiles. Leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois de teinte naturelle.

4 – Clôtures

11.4-1) 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.

11.4-2) En limite séparative, seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées d'un treillage métallique ; dans tous les cas leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

11.4-3) Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent dont la hauteur maximale sera de 1,2 mètre. Ils peuvent néanmoins être surmontés de lames de bois (à l'exception de tout autre matériau) ; dans ce cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,50 mètre.
- les murs bahuts en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'un bardage bois, éventuellement doublés d'une haie vive d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme par exemple) ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1,50 mètre de hauteur totale.
- les clôtures en bois de type girondine n'excédant pas une hauteur supérieure à 1,20 mètre.
- les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme par exemple), doublées ou non d'un treillage métallique ; dans ce cas, la hauteur du treillage n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur.

Article UD-12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1 – Dispositions générales

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

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

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable.

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

2 – Dispositions particulières

1) Nombre de places affectées au stationnement des véhicules selon la destination des constructions :

a) pour les logements :

- 2 places de stationnement minimum par logement,
- 1 place par logement quelle que soit sa surface pour les logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat ;
- de surcroît, pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher, il devra être réalisé :
 - une place visiteur par tranche de 500 m² de surface de plancher,
 - un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement

b) pour les services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ainsi que du taux de foisonnement envisageable avec ces derniers.

2) Surface de stationnement pour les vélos :

a) pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher, une surface d'1,50 m² devra être réalisée par tranche de 70 m² de surface de plancher.

Les surfaces aménagées devront être couvertes, closes, accessibles depuis la rue et être situées sur la même unité foncière que le bâtiment, objet du permis de construire ou d'aménagement.

Article UD-13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations**1 - Traitement des espaces libres**

1) Les espaces libres de toute construction doivent être laissés en pleine terre et plantés sur une superficie au moins égale à 50% de leur surface. La règle édictée ci-dessus s'applique également dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la réalisation, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

2) Les espaces en pleine terre ne peuvent faire l'objet d'aucune construction, même légère ou enterrée, ni d'installation et d'aménagement conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

3) Les aires de stationnement de surface doivent :

- être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements (arbre de préférence à feuillage persistant) ;
- être traitées en intégrant la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage préférentiel de revêtements poreux.

4) Les aires de stationnement enterrées et situées hors de l'emprise des constructions doivent être implantées en-deçà du niveau du sol avant travaux ; une hauteur de terre végétale de 0,70 mètre au minimum doit par ailleurs être prévue afin d'assurer un traitement végétal de l'emprise de surface.

2 - Dispositions relatives aux éléments paysagers présentant un intérêt patrimonial

Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L151-23 du Code de l'Urbanisme), reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être conservés et mis en valeur.

A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation du patrimoine paysager considéré d'intérêt local et protégé comme tel.

Les constructions, aménagements ou travaux pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à l'intérêt paysager du secteur.

A l'exception des sujets isolés, la destruction partielle d'un ensemble paysager identifié et reporté comme tel au document graphique pourra, le cas échéant, être admise à la double condition :

- de démontrer de manière évidente que la construction, les travaux ou les installations projetés sur le terrain d'assiette sont compromis du fait de la dite protection paysagère (configuration du terrain, desserte par les réseaux et la voirie, nature des sols, etc.) ;
- de ne pas entraîner la destruction de plus de 15% de la surface de l'ensemble paysager identifié.

Les présentes dispositions ne sont pas applicables aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager identifiés au document graphique.

3 - Dispositions relatives aux EBC

Les espaces boisés classés figurant au document graphique du présent règlement sont à conserver ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements sont, de surcroît, interdits et les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

En outre, toutes les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à un Espace Boisé Classé, qu'il soit situé sur le terrain d'assiette du projet ou sur une parcelle contiguë à celui-ci.

Article UD-14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UD-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, toiture photovoltaïque, géothermie, etc.) est recommandée.

Article UD-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Les infrastructures d'accueil de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'elles soient, seront réalisées en souterrain. Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Zone UE

Article UE-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 – Règles applicables à toute la zone

- 1) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt,
- 2) Les constructions à usage agricole ou forestière,
- 3) Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et de commerce,
- 4) Les travaux, installations et aménagements concernant :
 - le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;
 - l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
 - l'aménagement de parcs d'attractions,
 - les dépôts de véhicules et les dépôts de matériaux et déchets de toute nature,
 - les abris à caractère précaire quelle qu'en soit la nature et la destination,
 - les carrières et les gravières ainsi que tout type d'affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à la réalisation des constructions et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- 5) les installations, définies par le code de l'environnement, classées pour la protection de l'environnement et soumises à autorisation ;
- 6) les constructions et installations de toute nature, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau.

2 – Règles applicables dans les secteurs soumis au risque inondation

Dans les secteurs UE identifiés à l'atlas des zones inondables pour un risque inondation par débordement du ruisseau « la Leyre » et reportés comme tels au règlement graphique sont interdits :

- les caves et les sous-sols.
- les affouillements et les exhaussements.
- les clôtures pleines.

Article UE-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1) Les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration, telles que définies par le code de l'environnement, sont admises dans la zone, sous réserve de ne pas générer de nuisances notamment sonores et olfactives.
- 2) Les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'être directement liées et nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.
- 3) Les constructions et installations nécessaires aux ouvrages HTB sont admises dans la zone ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages, dès lors qu'ils répondent à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Article UE-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1) Pour être constructible, tout terrain doit obligatoirement disposer d'un accès direct sur une voie publique. Tout accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.

2) Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.

Article UE-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite souterraine de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Les constructions et installations admises dans la zone doivent par ailleurs être situées à proximité du réseau incendie public, dont les caractéristiques doivent permettre d'assurer une correcte protection au regard de la défense incendie, tenant compte de la nature ou de l'importance de la construction ou installation projetée.

2 – Eaux usées

Conformément au zonage d'assainissement des eaux usées joint au dossier d'annexes du PLU, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par des canalisations souterraines. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon (SIBA).

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

3 – Eaux pluviales

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

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

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

Les aménagements réalisés devront respecter les prescriptions imposées dans le zonage d'assainissement pluvial, annexé au dossier d'annexes du PLU. Il conviendra de surcroît de se référer au guide technique de gestion des eaux pluviales du Bassin d'Arcachon.

Article UE-5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UE-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Règles générales à la zone

- 1) Les nouvelles constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

2 – Règles particulières

Une implantation différente peut être admise s'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ; dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante.

Article UE-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Règles générales à la zone

- 1) Les constructions doivent s'implanter en retrait de toutes les limites séparatives, avec un retrait minimum de 3 mètres.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

2 – Règles particulières

Une implantation différente peut être admise s'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ; dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante.

Article UE-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article UE-9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

Article UE-10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions principales autorisées doivent respecter une hauteur maximale de 16 mètres mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère ou au faîtage.

Article UE-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 – Dispositions relatives aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial

Les éléments bâtis, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être préservés dans leurs caractéristiques patrimoniales. Leur démolition totale ou partielle pourra être refusée.

2 – Façades et matériaux

Les murs aveugles et pignons sont interdits pour les façades des constructions bordant les voies existantes ou nouvelles.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur, etc.) doivent être intégrées aux constructions. Les locaux techniques ou de stockage des déchets, indépendants de la construction principale, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres, ...) non conçus pour être laissés apparents est interdit.

3 – Clôtures

Dès lors que le terrain d'assiette du projet jouxte une zone classée N, les haies, clôtures et installations provisoires de même usage sont autorisées, à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive) afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

Article UE-12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article UE-13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 1) Les espaces en pleine terre ne peuvent faire l'objet d'aucune construction, même légère ou enterrée, ni d'installation et d'aménagement conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.
- 2) Les aires de stationnement de surface doivent :
 - être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements (arbre de préférence à feuillage persistant) ;
 - être traitées en intégrant la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage préférentiel de revêtements poreux.
- 3) Les aires de stationnement enterrées et situées hors de l'emprise des constructions doivent être implantées en-deçà du niveau du sol avant travaux ; une hauteur de terre végétale de 0,70 mètre au minimum doit par ailleurs être prévue afin d'assurer un traitement végétal de l'emprise de surface.

Article UE-14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UE-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, toiture photovoltaïque, géothermie, etc.) est à privilégier.

Article UE-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Les infrastructures d'accueil de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'elles soient, seront réalisées en souterrain. Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Zone U0

Article U0-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

La loi Littoral interdit toute nouvelle construction, même en continuité d'autres constructions existantes, au sein des zones d'urbanisation diffuse et éloignées des agglomérations et des villages, au sens de la loi. La zone U0 délimite en conséquence les zones d'urbanisation diffuse, éloignées de l'agglomération de Biganos, au nord, ainsi que le quartier des Argentières à l'Est du territoire communal.

Dès lors, au sein de la zone, à l'exception des services publics ou d'intérêt collectif, toutes les constructions et installations non autorisées à l'article U0-2 sont interdites.

Article U0-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) L'extension et la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher initial, sans que la surface totale ne puisse excéder 250 m² de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

2) Les annexes aux constructions principales sont autorisées sous réserve d'être liées à une construction principale existante dans la zone à la date d'approbation du PLU et de ne pas dépasser, par addition de toutes les annexes isolées entre elles, une surface maximale cumulée de 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol.

Les piscines sont également admises sous réserve d'être liées à une construction principale existante à la date d'approbation du PLU.

3) Les exhaussements et affouillements du sol qui seraient rendus nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou une utilisation du sol autorisé dans la zone sont admis sous réserve que la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas deux mètres et que la superficie totale soit inférieure ou égale à cent mètres carrés au maximum, et dès lors que les travaux concernés relèvent d'une construction principale existante dans la zone à la date d'approbation du PLU.

4) De surcroît, dans le cas particulier de la zone U0if, en raison de sa vulnérabilité au risque feux de forêt, l'extension d'une construction existante ou la création d'annexe, tel qu'autorisées au présent règlement, devront impérativement disposer d'un retrait minimum de 12 m par rapport à toutes les limites parcellaires jouxtant la zone N.

5) Les constructions et installations nécessaires aux ouvrages HTB sont admises dans la zone ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages, dès lors qu'ils répondent à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Article U0-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1) Tout accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

2) Les accès doivent être aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.

3) Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.

Article U0-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite souterraine de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2 – Eaux usées

Conformément au zonage d'assainissement des eaux usées joint au dossier d'annexes du PLU, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par des canalisations souterraines. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon (SIBA).

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. De plus, en secteur défavorable à l'assainissement autonome, le pétitionnaire devra justifier d'une étude hydrogéologique confirmant la faisabilité et la définition d'un système conforme au règlement du SPANC.

Dans les deux cas, l'évacuation directe des eaux usées traitées et non traitées est strictement interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

3 – Eaux pluviales

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

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

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

Les aménagements réalisés devront respecter les prescriptions imposées dans le zonage d'assainissement pluvial, annexé au dossier d'annexes du PLU. Il conviendra de surcroît de se référer au guide technique de gestion des eaux pluviales du Bassin d'Arcachon.

Article U0-5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article U0-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Règles générales dans la zone

- **Par rapport à la RD3 et à la RD 1250** : les travaux d'extension ou de réhabilitation des constructions principales existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU doivent obligatoirement être conçus de manière à maintenir une distance de 35 m minimum par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les autres constructions.
- **Par rapport aux autres voies** : les travaux d'extension ou de réhabilitation des constructions principales existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU doivent obligatoirement s'implanter avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

2 – Règles particulières

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- s'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les travaux peuvent être réalisés à condition de respecter la même implantation que la construction préexistante, et que le projet n'empiète pas sur l'espace laissé libre en façade sur rue par la dite construction préexistante ;
- à condition qu'il soit nécessaire de sauvegarder un élément protégé au titre du patrimoine d'intérêt local et identifié au document graphique du présent règlement.

Article U0-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Règles générales dans la zone

1) Les travaux d'extension ou de réhabilitation des constructions principales existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU doivent obligatoirement être conçus de manière à maintenir une distance de 5 mètres minimum en retrait par rapport à toutes les limites séparatives.

2) Les annexes admises dans la zone pourront s'implanter en limite séparative si la hauteur sur limite, mesurée en tout point de la construction, n'excède pas 3,5 mètres.

3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

2 – Règles applicables dans le secteur U0if

Dans le cas où l'une ou plusieurs des limites séparatives d'un terrain jouxte une zone classée N (qu'il s'agisse de limites latérales ou de fond de parcelle), le retrait d'implantation de toute construction et installation devra obligatoirement être de 12 mètres au minimum (hors piscines) par rapport à la zone N, sous réserve toutefois de respecter les dispositions de l'article U02.

Le recul de 12 mètres entre les constructions et la zone N doit être maintenu libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables.

3 – Règles particulières

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- s'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les travaux peuvent être réalisés à condition de respecter la même implantation que la construction préexistante, que le projet n'empiète pas sur l'espace laissé libre entre la dite construction préexistante et les limites séparatives concernées et sous réserve qu'aucune vue ne soit créée en limite séparative ;
- à condition qu'il soit nécessaire de sauvegarder un élément protégé au titre du patrimoine d'intérêt local et identifié au document graphique du présent règlement.

Article U0-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article U0-9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 15% au maximum du terrain d'assiette du projet (annexes et piscines comprises), sauf dans le quartier des Argentières au sein duquel l'emprise au sol des constructions est portée à 30% maximum du terrain d'assiette du projet.

Article U0-10 : Hauteur maximale des constructions

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec la destination de la zone.

1 – Règles générales dans la zone

Les constructions principales doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

2 – Règles particulières

Dans le cas d'une extension par surélévation, une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur serait supérieure à celles fixées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.

Article U0-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**1 – Dispositions relatives aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial**

Les éléments bâtis, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être préservés dans leurs caractéristiques patrimoniales. Leur démolition totale ou partielle pourra être refusée.

2 – Extension ou transformation des constructions existantes**Couvertures**

11.2-1) Dans le cas d'une toiture à pentes, les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 35 et 45%.

11.2-2) Les débords de toits devront être supérieurs ou égaux à 50 cm.

11.2-3) Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires devront être intégrés à l'architecture de la construction. Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture plutôt qu'en surépaisseur.

Façades

11.2-4) Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

11.2-5) Les baies seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à la largeur).

11.2-6) Les coffres des volets roulants doivent rester invisibles depuis l'espace public.

Epidermes

11.2-7) Les enduits seront de type mortier de chaux aérienne sans ciment et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté et de teinte pierre, sable, crème ou ivoire.

11.2-8) Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Couleurs des menuiseries

11.2-9) Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont interdits.

11.2-10) Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

3 – Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc. disposeront obligatoirement d'une toiture à deux pentes, qui sera couverte en tuiles. Leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois de teinte naturelle.

4 – Clôtures

11.4-1) 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.

11.4-2) En limite séparative, seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées d'un treillage métallique ; dans tous les cas leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

11.4-3) Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent dont la hauteur maximale sera de 1,2 mètre. Ils peuvent néanmoins être surmontés d'un bardage bois ; dans ce cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,50 mètre.
- les murs bahuts en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'un bardage bois, éventuellement doublés d'une haie vive d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme par exemple) ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1,50 mètre de hauteur totale.
- les clôtures en bois de type girondine n'excédant pas une hauteur supérieure à 1,20 mètre.
- les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme par exemple), doublées ou non d'un treillage métallique ; dans ce cas, la hauteur du treillage n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur.

Article UO-12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article UO-13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1 – Traitement des espaces libres

En secteur UOif, au sein des terrains bâtis situés en limite d'une zone classée N, l'espace tampon laissé libre entre la construction et la zone N pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, dans le but de réduire la propagation du feu vers les constructions. A titre indicatif, sont interdits les résineux (facilement combustibles et inflammables).

2 - Dispositions relatives aux éléments paysagers présentant un intérêt patrimonial

Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L151-23 du Code de l'Urbanisme), reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être conservés et mis en valeur.

A ce titre, les travaux d'extension ou de réhabilitation des constructions principales existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU réalisés sur un terrain concerné par une telle protection sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation du patrimoine paysager considéré d'intérêt local et protégé comme tel.

Les constructions, aménagements ou travaux pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à l'intérêt paysager du secteur.

A l'exception des sujets isolés, la destruction partielle d'un ensemble paysager identifié et reporté comme tel au document graphique pourra, le cas échéant, être admise à la double condition :

- de démontrer de manière évidente que la construction, les travaux ou les installations projetés sur le terrain d'assiette sont compromis du fait de la dite protection paysagère (configuration du terrain, desserte par les réseaux et la voirie, nature des sols, etc.) ;
- de ne pas entraîner la destruction de plus de 15% de la surface de l'ensemble paysager identifié.

Les présentes dispositions ne sont pas applicables aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager identifiés au document graphique.

3- Dispositions relatives aux EBC

Les espaces boisés classés figurant au document graphique du présent règlement sont à conserver ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements sont, de surcroit, interdits et les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

En outre, toutes les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à un Espace Boisé Classé, qu'il soit situé sur le terrain d'assiette du projet ou sur une parcelle contiguë à celui-ci.

Article U0-14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article U0-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article U0-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Zone UI

Article UI-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 – Règles applicables à toute la zone

- 1) Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article UI-2,
- 2) Les constructions à usage agricole ou forestière,
- 3) Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- 4) Les constructions à usage de commerce, autres que celles éventuellement nécessaires à une activité industrielle ou artisanale présente dans la zone ;
- 5) Les travaux, installations et aménagements concernant :
 - les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;
 - les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
 - l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
 - l'aménagement de parcs d'attractions,
 - les dépôts de véhicules,
 - les dépôts de matériaux non liés à une activité autorisée dans la zone,
 - les abris à caractère précaire quelle qu'en soit la nature et la destination,
 - les carrières et les gravières ainsi que tout type d'affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à la réalisation des constructions et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- 6) les constructions et installations de toute nature, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau ;
- 7) les piscines.

De plus, au sein de la zone UI, toute construction, installation et aménagement non réversible est interdit en partie Sud-Est de la zone, conformément au schéma de l'OAP tel que reporté à la pièce n°3 du présent PLU.

2 – Règles applicables dans les secteurs soumis au risque inondation

Au sein de la zone, les secteurs identifiés à l'atlas des zones inondables pour un risque inondation par débordement du ruisseau « la Leyre » et reportés comme tels au document graphique du présent règlement, ne peuvent recevoir ni admettre :

- les caves et les sous-sols.
- les affouillements et les exhaussements.
- les clôtures pleines.

Article UI-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1) Les constructions à usage d'habitation sont admises dans la zone sous réserve d'être liées et strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone, et à condition de ne pas excéder 80 m² de surface de plancher totale et d'être réalisées dans le même volume que le bâtiment d'activités auquel l'habitation est liée.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux ouvrages HTB sont admises dans la zone ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages, dès lors qu'ils répondent à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Article UI-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 - Caractéristiques des accès

- 1) Pour être constructible, tout terrain doit obligatoirement disposer d'un accès direct sur une voie publique ou privée.
- 2) Tout accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.
- 3) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 - Caractéristiques des voies

- 1) Toute construction ou aménagement doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les exigences de sécurité routière, de secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets.
- 2) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent manœuvrer et faire demi-tour aisément.

Article UI-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite souterraine de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2 – Eaux usées

Conformément au zonage d'assainissement des eaux usées joint au dossier d'annexes du PLU, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par des canalisations souterraines. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. De plus, en secteur défavorable à l'assainissement autonome, le pétitionnaire devra justifier d'une étude hydrogéologique confirmant la faisabilité et la définition d'un système conforme au règlement du SPANC.

Dans les deux cas, l'évacuation directe des eaux usées traitées et non traitées est strictement interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

3 – Eaux pluviales

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

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

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

Les aménagements réalisés devront respecter les prescriptions imposées dans le zonage d'assainissement pluvial, annexé au dossier d'annexes du PLU. Il conviendra de surcroît de se référer au guide technique de gestion des eaux pluviales du Bassin d'Arcachon.

Article UI-5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UI-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Règles générales dans la zone

- 1) Les nouvelles constructions doivent s'implanter comme suit :
- **Par rapport au domaine public ferroviaire** : les constructions autorisées dans la zone doivent obligatoirement s'implanter à 20 m minimum en retrait de la limite d'emprise du domaine public ferroviaire.
 - **Par rapport aux autres voies et aux espaces publics** : Les constructions principales autorisées dans la zone doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

2 – Règles particulières

S'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, une implantation différente peut être admise à condition respecter la même implantation que la construction préexistante, et que le projet n'empiète pas sur l'espace laissé libre en façade sur rue par ladite construction préexistante.

Article UI-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1) Les constructions admises dans la zone doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec un retrait minimum de 5 mètres.
- 2) Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements soumis à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.
- 3) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, une implantation différente peut être admise à condition de s'inscrire dans le prolongement de la construction existante que le projet n'empiète pas sur l'espace laissé libre entre la dite construction préexistante et les limites séparatives concernées.
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

Article UI-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article UI-9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

Article UI-10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions à usage d'habitation admises dans la zone sous conditions particulières énoncées à l'article UI-2 doivent respecter une hauteur maximale de 3 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Article UI-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**Rappel**

- 1) Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2) Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.
- 3) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.
- 4) Les démolitions sont soumises à autorisation.

1 – Constructions nouvelles**Façades**

11.1-1) Les baies seront implantées de façon préférentielle sur les façades principales, et limitées sur les façades latérales ou pignons.

Epidermes

11.1-2) 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.

11.1-3) Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

11.1-4) Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis dans la mesure où ils sont peints ou laqués.

11.1-5) L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique, parpaing, ...) est interdit.

Couleurs

11.1-6) Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois afin de préserver une harmonie. Ainsi, il est nécessaire d'exclure le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires et d'employer les couleurs vives uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

Locaux et équipements techniques

11.1-7) Les organes techniques qui doivent rester apparents, tels que les souches de cheminée, doivent être conçus et dessinés pour participer à la composition architecturale du projet. Le cas échéant, les antennes relais doivent être intégrées au projet architectural de la construction, et être installées de façon à ne pas être perçues depuis l'espace public.

11.1-8) Tout lieu de stockage à l'air libre doit être intégré au projet par un traitement paysager et traité pour limiter l'impact visuel depuis la voie publique.

11.1-9) Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux, ainsi que les boîtes aux lettres, doivent être encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation.

Aires de dépôt et de stockage

11.1-10) Les aires de dépôt et de stockage extérieur devront être occultées à la vue depuis les voies de desserte interne à la zone. En ce sens, elles seront disposées et aménagées de façon à être intégrées à la volumétrie du bâtiment principal et à son aspect général par des éléments bâtis (murets, mur à claire-voie, brise-vue, ...) ou être accompagnés d'éléments paysagers (haie libre sans conifère, merlons plantés, ...).

Clôtures

11.1-11) Elles seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis ou de grillage simple torsion sur profils en fer T et U pouvant être doublées de haies vives ; l'ensemble ne devra pas dépasser 2,00 m de hauteur. Les murs bahuts et les clôtures pleines en béton sont interdits quelle que soit leur hauteur.

11.1-12) Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

Article UI-12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. Les parkings aménagés doivent permettre d'assurer en nombre suffisant le stationnement des véhicules de services, des employés et des usagers de la zone.

Article UI-13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1) Les espaces libres de toute construction et installations doivent être laissés en pleine terre et aménagés en espaces verts.

2) Les aires de stationnement de surface doivent :

- être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour deux emplacements (arbre de préférence à feuillage persistant) ;
- être traitées en intégrant la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage préférentiel de revêtements poreux.

3) Les aires de stationnement enterrées et situées hors de l'emprise des constructions doivent être implantées en-deçà du niveau du sol avant travaux ; une hauteur de terre végétale de 0,70 mètre minimum doit par ailleurs être prévue afin d'assurer un traitement végétal de l'emprise de surface.

4) Sauf impossibilité technique démontrée, les arbres existants doivent être intégralement conservés.

5) Des rideaux de végétation (essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

Article UI-14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UI-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article UI-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Zone UK

Article UK-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations autres que celles admises à l'article UK-2 sont interdites.

Article UK-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1) L'aménagement de terrains de camping et de caravanning définis aux articles R.443.1 à R.443.12 du Code de l'Urbanisme est autorisé à condition que le nombre des Habitations Légères de Loisirs (HLL) ne représentent pas plus de 30 % des emplacements.
- 2) Les constructions à usage d'établissements commerciaux, à condition qu'elles soient liées à des terrains de camping ou de caravanning et qu'ils soient réalisés sur la même unité foncière.
- 3) Les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration, telles que définies par le code de l'environnement, sont admises dans la zone, sous réserve de ne pas générer de nuisances notamment sonores et olfactives.
- 4) Les constructions à usage d'habitation sont admises dans la zone sous réserve d'être destinées à des logements de fonction ou de gardiennage.
- 5) Les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route à condition de ne pas porter atteinte aux sites.
- 6) Les constructions et installations nécessaires aux ouvrages HTB sont admises dans la zone ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages, dès lors qu'ils répondent à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Article UK-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1) Pour être constructible, tout terrain doit obligatoirement disposer d'un accès direct sur une voie publique ou privée.
- 2) Tout accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.
- 3) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Article UK-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite souterraine de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2 – Eaux usées

Conformément au zonage d'assainissement des eaux usées joint au dossier d'annexes du PLU, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par des canalisations souterraines. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon (SIBA).

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

3 – Eaux pluviales

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

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

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

Les aménagements réalisés devront respecter les prescriptions imposées dans le zonage d'assainissement pluvial, annexé au dossier d'annexes du PLU. Il conviendra de surcroît de se référer au guide technique de gestion des eaux pluviales du Bassin d'Arcachon.

Article UK-5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UK-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1) Les constructions principales autorisées dans la zone doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

Article UK-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1) Les constructions admises dans la zone doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec un retrait minimum de 5 mètres.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

Article UK-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées en retrait l'une de l'autre, à condition de respecter entre elles une distance minimale au moins égale à 4 mètres.

Article UK-9 : Emprise au sol

- 1) La surface de l'emprise totale des constructions et installations est limitée à 10 % de la surface du terrain.
- 2) La superficie des emplacements de camping, caravaning, d'hébergement est limitée à 70 % de la surface du terrain.

Article UK-10 : Hauteur maximale des constructions

- 1) Les constructions nouvelles doivent respecter une hauteur maximale de 4,5 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sauf pour les constructions à usage collectif où elle peut atteindre 9 mètres.
- 2) Les constructions à usage d'habitation admises dans la zone sous conditions particulières énoncées à l'article UK-2 doivent respecter une hauteur maximale de 3 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- 3) La présente disposition ne s'applique pas aux équipements publics ni aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec la destination de la zone.

Article UK-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Rappel

- 1) Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2) Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.
- 3) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.
- 4) Les démolitions sont soumises à autorisation.

1 – Aspect architectural

- 11.1-1) Les habitations légères de loisirs seront obligatoirement traitées en façade avec des bardages ou des clins en bois massif de teinte naturelle à l'exclusion de tout matériau de substitution quelle que soit la couleur.
- 11.1-2) Les toitures seront traitées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire ou en bardeaux de bois massif à l'exclusion de tout matériau de substitution quelle que soit sa couleur.

2 – Clôtures

- 11.2.1) Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives éventuellement doublées d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.
- 11.2-2) Sur emprise publique, seules sont autorisées les haies vives (noisetier, laurier sauce, charme par exemple) n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique.

Article UK-12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1 – Dispositions générales

Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. Le nombre de places de stationnement, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète.

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable.

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

2 – Dispositions particulières

Le nombre de places affecté au stationnement des véhicules selon la destination des constructions ne peut être inférieur à :

- a) pour les constructions à usage de « logement de fonction » : deux aires de stationnement par logement,
- b) pour les terrains de camping et de caravaning : une aire de stationnement par emplacement de tente ou de caravane, ou par unité d'hébergement,
- c) il conviendra de rajouter une place de stationnement visiteur par tranche de 5 aires de stationnement ou unités d'hébergement créées.

Article UK-13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 1) Les espaces libres de toute construction et installations doivent être laissés en pleine terre et aménagés en espaces verts.
- 2) Les aires de stationnement de surface doivent :
 - être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements (arbre de préférence à feuillage persistant) ;
 - être traitées en intégrant la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage préférentiel de revêtements poreux.
- 3) Les aires de stationnement enterrées et situées hors de l'emprise des constructions doivent être implantées en-deçà du niveau du sol avant travaux ; une hauteur de terre végétale de 0,70 mètre minimum doit par ailleurs être prévue afin d'assurer un traitement végétal de l'emprise de surface.
- 4) Sauf impossibilité technique démontrée, les arbres existants doivent être intégralement conservés.
- 5) Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (noisetier, laurier sauce, charme par exemple).

Article UK-14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UK-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article UK-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Zone UY

Article UY-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article UY-2,
- 2) Les constructions à usage agricole ou forestière,
- 3) Les constructions à usage industriel,
- 4) Les travaux, installations et aménagements concernant :
 - les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;
 - les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
 - l'aménagement de parcs d'attractions,
 - les dépôts de véhicules,
 - les dépôts de matériaux non liés à une activité autorisée dans la zone,
 - les abris à caractère précaire quelle qu'en soit la nature et la destination,
 - les carrières et les gravières ainsi que tout type d'affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à la réalisation des constructions et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- 5) les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation, à l'exception du secteur UY* où elles sont admises ;
- 6) les constructions et installations de toute nature, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau ;
- 7) les piscines.

De plus, au sein de la zone UY, toute construction, installation et aménagement non réversible est interdit en partie Sud de la zone, conformément au schéma de l'OAP tel que reporté à la pièce n°3 du présent PLU.

Article UY-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1) Les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration, telles que définies par le code de l'environnement, sont admises dans la zone, sous réserve de ne pas générer de nuisances notamment sonores et olfactives.
- 2) Les constructions à usage d'habitation sont admises dans la zone sous réserve d'être liées et strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone, et à condition de ne pas excéder 80 m² de surface de plancher totale et d'être réalisées dans le même volume que le bâtiment d'activités auquel l'habitation est liée.
- 3) Les constructions et installations nécessaires aux ouvrages HTB sont admises dans la zone ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages, dès lors qu'ils répondent à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Article UY-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 - Caractéristiques des accès

- 1) Pour être constructible, tout terrain doit obligatoirement disposer d'un accès direct sur une voie publique ou privée.

2) Tout accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

3) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 - Caractéristiques des voies

1) Toute construction ou aménagement doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les exigences de sécurité routière, de secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets.

2) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent manœuvrer et faire demi-tour aisément.

Article UY-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite souterraine de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2 – Eaux usées

Conformément au zonage d'assainissement des eaux usées joint au dossier d'annexes du PLU, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par des canalisations souterraines. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. De plus, en secteur défavorable à l'assainissement autonome, le pétitionnaire devra justifier d'une étude hydrogéologique confirmant la faisabilité et la définition d'un système conforme au règlement du SPANC.

Dans les deux cas, l'évacuation directe des eaux usées traitées et non traitées est strictement interdite dans les fossés et cours d'eau.

3 – Eaux pluviales

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

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

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

Les aménagements réalisés devront respecter les prescriptions imposées dans le zonage d'assainissement pluvial, annexé au dossier d'annexes du PLU. Il conviendra de surcroît de se référer au guide technique de gestion des eaux pluviales du Bassin d'Arcachon.

Article UY-5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UY-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Règles générales dans la zone

1) Les nouvelles constructions doivent s'implanter comme suit :

- **Par rapport au domaine public ferroviaire** : les constructions nouvelles autorisées dans la zone doivent obligatoirement s'implanter à 20 m minimum en retrait de la limite d'emprise du domaine public ferroviaire, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui sont libres d'implantation.
- **Par rapport à la RD1250 et la RD650** : les constructions principales autorisées dans la zone doivent obligatoirement s'implanter à 15 m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui sont libres d'implantation.
- **Par rapport à la RD3E13** : les constructions devront s'implanter à 50 m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.
- **Par rapport aux autres voies** : Les constructions principales autorisées dans la zone doivent s'implanter avec un recul minimum de 8 mètres par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui sont libres d'implantation.

2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

2 – Règles particulières

S'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, une implantation différente peut être admise à condition respecter la même implantation que la construction préexistante, et que le projet n'empiète pas sur l'espace laissé libre en façade sur rue par ladite construction préexistante ;

Article UY-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1) Les constructions admises dans la zone doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec un retrait minimum de 5 mètres.
- 2) Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements soumis à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.
- 3) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, une implantation différente peut être admise à condition de s'inscrire dans le prolongement de la construction existante que le projet n'empiète pas sur l'espace laissé libre entre ladite construction préexistante et les limites séparatives concernées.
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

Article UY-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article UY-9 : Emprise au sol

L'emprise au sol de toutes les constructions est limitée à 60% du terrain d'assiette du projet.

Article UY-10 : Hauteur maximale des constructions

- 1) Dans toute la zone, la hauteur de toutes les constructions, à l'exception des constructions à usage d'habitation, ne peut excéder 15 mètres mesurés au faîtage ou à l'acrotère
- 2) Les constructions à usage d'habitation admises dans la zone sous conditions particulières énoncées à l'article UY-2 doivent respecter une hauteur maximale de 3 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- 3) Toutefois les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ni aux services publics et d'intérêt collectif.

Article UY-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**Rappel**

- 1) Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2) Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.
- 3) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.
- 4) Les démolitions sont soumises à autorisation.

1 – Constructions nouvelles**Volume**

11.1-1) Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, prisme, cube, ...).

Couvertures

11.1-2) Les toitures terrasses devront être masquées par des acrotères et les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi. Dans le cas de toitures en pente, différentes pentes seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre. Toutefois dans le cas de toiture à deux pentes, la couverture et le faîtage seront obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.

11.1-3) Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion de la tuile et des panneaux imitant la tuile ainsi que les bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

Façades

11.1-4) Les baies seront implantées de façon préférentielle sur les façades principales, et limitées sur les façades latérales ou pignons.

Epidermes

11.1-5) 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.

11.1-6) Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis dans la mesure où ils sont peints ou laqués.

11.1-7) L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique, parpaing, ...) est interdit.

Couleurs

11.1-8) Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois afin de préserver une harmonie. Ainsi, il est nécessaire d'exclure le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires et d'employer les couleurs vives uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

Locaux et équipements techniques

11.1-9) Les organes techniques qui doivent rester apparents, tels que les souches de cheminée, doivent être conçus et dessinés pour participer à la composition architecturale du projet. Le cas échéant, les antennes relais doivent être intégrées au projet architectural de la construction, et être installées de façon à ne pas être perçues depuis l'espace public.

11.1-10) Tout lieu de stockage à l'air libre doit être intégré au projet par un traitement paysager et traité pour limiter l'impact visuel depuis la voie publique.

11.1-11) Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux, ainsi que les boîtes aux lettres, doivent être encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation.

Aires de dépôt et de stockage

11.1-10) Les aires de dépôt et de stockage extérieur devront être occultées à la vue depuis les voies de desserte interne à la zone. En ce sens, elles seront disposées et aménagées de façon à être intégrées à la volumétrie du bâtiment principal et à son aspect général par des éléments bâtis (murets, mur à claire-voie, brise-vue, ...) ou être accompagnés d'éléments paysagers (haie libre sans conifère, merlons plantés, ...).

2 – Clôtures

Elles seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis ou de grillage simple torsion sur profils en fer T et U pouvant être doublées de haies vives, 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.

Article UY-12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1 – Dispositions générales

Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. Le nombre de places de stationnement, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète.

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable.

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

2 – Dispositions particulières

Le nombre de places affecté au stationnement des véhicules selon la destination des constructions ne peut être inférieur à :

- a) pour les constructions à destination d'entrepôt ou d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher jusqu'à 900 m² de surface d'entrepôt et 1 place de stationnement par tranche de 500m² de surface de plancher supplémentaire générée au-delà du seuil des 900 m² ;
- b) pour les constructions à destination de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher plus une place visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher ;

- c) pour les constructions à usage de commerce supérieures à 100 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher ;
- d) pour les constructions liées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre ;
- e) le nombre de places à réaliser pour les services publics ou d'intérêt collectif sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ainsi que du taux de foisonnement envisageable avec ces derniers.

Article UY-13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 1) Les espaces libres de toute construction et installations doivent être laissés en pleine terre et aménagés en espaces verts.
- 2) Les aires de stationnement de surface doivent :
 - être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour deux emplacements (arbre de préférence à feuillage persistant) ;
 - être traitées en intégrant la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage préférentiel de revêtements poreux.
- 3) Les aires de stationnement enterrées et situées hors de l'emprise des constructions doivent être implantées en-deçà du niveau du sol avant travaux ; une hauteur de terre végétale de 0,70 mètre minimum doit par ailleurs être prévue afin d'assurer un traitement végétal de l'emprise de surface.
- 4) Sauf impossibilité technique démontrée, les arbres existants doivent être intégralement conservés.
- 5) Des rideaux de végétation (essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

Article UY-14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UY-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article UY-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONES 2AU

Les zones à urbaniser « 2AU » recouvrent les secteurs de la commune, peu ou pas urbanisés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme, selon la proximité et la capacité des équipements (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement) permettant de desservir les constructions à implanter dans la zone.

Zone 2AUm

Article 2AUm-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt et à l'artisanat,
- 2) Les constructions à usage agricole ou forestière,
- 3) Les constructions à usage de bureaux, d'hébergement hôtelier et de commerce,
- 4) Les travaux, installations et aménagements concernant :
 - les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;
 - les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
 - l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
 - l'aménagement de parcs d'attractions,
 - les dépôts de véhicules et les dépôts de matériaux et déchets de toute nature,
 - les abris à caractère précaire quelle qu'en soit la nature et la destination,
 - les carrières et les gravières ainsi que tout type d'affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à la réalisation des constructions et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- 5) les installations, définies par le code de l'environnement, classées pour la protection de l'environnement et soumises à autorisation.

Article 2AUm-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 1) L'urbanisation de la zone est autorisée sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble de la zone et à condition de la réalisation des équipements internes à la zone assurant une desserte suffisante par l'ensemble des réseaux.
- 2) Toute opération de logements doit disposer d'une densité minimale de 25 logements à l'hectare pour l'habitat individuel groupé et 40 logements à l'hectare pour l'habitat collectif, et comporter un minimum de 30% de logements sociaux.
- 3) Les constructions et installations nécessaires aux ouvrages HTB sont admises dans la zone ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages, dès lors qu'ils répondent à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Article 2AUm-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 - Caractéristiques des accès

- 1) Conformément au schéma de l'O.A. P établi pour la zone, la desserte du site se fera obligatoirement par un accès depuis la rue Gambetta au Nord et deux accès depuis la rue des Châtaigniers au Sud.
- 2) Tout accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.
- 3) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.
- 4) Par ailleurs, les accès sur voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

5) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils devront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.

6) Au droit des accès, la priorité est donnée au principe de continuité des aménagements existants ou à prévoir en faveur des piétons et des cyclistes.

7) Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.

2 - Caractéristiques des voies

1) Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

2) Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Il devra être prévu notamment sur les voies primaires des cheminements piétons et cyclistes en site propre dans l'emprise de la voie.

3) 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.

Article 2Aum-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite souterraine de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2 – Eaux usées

Conformément au zonage d'assainissement des eaux usées joint au dossier d'annexes du PLU, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par des canalisations souterraines. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon (SIBA).

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

3 – Eaux pluviales

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

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

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 depuis le haut de la berge du fossé aménagé dans les espaces communs en dehors de l'emprise des lots. Par ailleurs, tout fossé ou craste existant doit être intégralement conservé et entretenu par les propriétaires. De même, les ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être intégralement conservés.

Les aménagements réalisés devront respecter les prescriptions imposées dans le zonage d'assainissement pluvial, annexé au dossier d'annexes du PLU. Il conviendra de surcroît de se référer au guide technique de gestion des eaux pluviales du Bassin d'Arcachon.

Article 2AUm-5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article 2AUm-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1) Les constructions devront s'implanter à 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

Article 2AUm-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1) Les constructions doivent être implantées :
 - soit sur les deux limites séparatives latérales, à condition de ne pas excéder 3,5 mètres de hauteur en tout point de la construction située sur limite ;
 - soit sur l'une des deux limites séparatives latérales avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative latérale laissée libre,
 - soit en retrait des deux limites séparatives avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

Article 2AUm -8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article 2AUm -9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% du terrain d'assiette du projet (annexes et piscines comprises).

Article 2AUm -10 : Hauteur maximale des constructions

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec la destination de la zone.

Les constructions principales doivent respecter une hauteur maximale de 9 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère pour l'habitat collectif et de 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère pour l'habitat individuel.

Article 2AUm -11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Rappel

- 1) Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 2) Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.
- 3) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.
- 4) Les démolitions sont soumises à autorisation.

1 – Constructions nouvelles

Couvertures

11.1-1) Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%. Toutefois, les toitures terrasses accessibles sont autorisées si elles ne sont pas visibles depuis les voies et emprises publiques.

11.1-2) 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, et pour des contraintes techniques dûment justifiées.

11.1-3) Les débords de toits devront être supérieurs ou égaux à 50 cm.

11.1-4) Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires devront être intégrés à l'architecture de la construction. Les panneaux solaires seront intégrés dans la toiture plutôt qu'en surépaisseur.

Façades

11.1-5) Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

11.1-6) Les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant la façade seront harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

11.1-7) Les baies seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

11.1-8) Les volets seront réalisés en bois peint ou en matériaux d'aspect équivalent avec deux battants. Les écharpes en Z sont interdites.

11.1-9) L'activité d'un local commercial, sur plusieurs parcelles ne doit pas s'exprimer extérieurement par des éléments qui sont de nature à effacer ou altérer les lignes générales de composition de chaque façade d'immeuble. Aucun bandeau continu, aucune vitrine d'un seul tenant, ne doit réunir les rez-de-chaussée d'immeubles distincts.

Epidermes

11.1-10) Les enduits seront de type mortier de chaux aérienne sans ciment et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

11.1-11) Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Couleurs des menuiseries

11.1-12) Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont interdits.

11.1-13) Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

2 – Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc. disposeront obligatoirement d'une toiture à deux pentes, qui sera couverte en tuiles. Leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois de teinte naturelle.

3 – Clôtures

11.3-1) En limite séparative la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m.

11.3-2) Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent dont la hauteur maximale est de 1,20 mètre ;
- les murs bahuts en pierre ou enduits d'aspect équivalent, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie publique, qui peuvent être surmontés d'une grille de couleur sombre ou d'un bardage bois, éventuellement doublée d'une haie vive d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme par exemple) ; la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1,50 mètre de hauteur totale.

Article 2AUm -12 : Stationnement

1 – Dispositions générales

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

Le nombre de places de stationnement, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète.

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable.

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

2 – Dispositions particulières

1) Nombre de places affectées au stationnement des véhicules selon la destination des constructions :

a) pour les logements individuels : le stationnement nécessaire aux futures habitations devra être géré à la parcelle et devra permettre de garer deux véhicules au moins par logement ;

b) pour les logements collectifs :

- 2 places de stationnement minimum par logement,
- 1 place par logement quelle que soit sa surface pour les logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat ;
- de surcroît, pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher, il devra être réalisé :
 - une place visiteur par tranche de 500 m² de surface de plancher,
 - un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement.

c) pour les services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ainsi que du taux de foisonnement envisageable avec ces derniers.

2) Surface de stationnement pour les vélos :

a) pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher, une surface d'1,50 m² devra être réalisée par tranche de 70 m² de surface de plancher.

Les surfaces aménagées devront être couvertes, closes, accessibles depuis la rue et être situées sur la même unité foncière que le bâtiment, objet du permis de construire ou d'aménager.

3) Obligations de points de charge pour véhicules électriques ou hybrides :

Les programmes de plus de 5 logements doivent être conçus de manière à alimenter en électricité leur parcs de stationnement, de sorte à pouvoir accueillir un point de charge disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle pour véhicules électriques ou hybrides, à raison de :

- 50% des places pour les parcs de stationnement inférieurs à 40 places,
- 75% des places pour les parcs de stationnement de plus de 40 places.

Article 2AUm -13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

1 - Traitement des espaces libres

1) Les espaces libres de toute construction doivent être laissés en pleine terre et plantés sur une superficie au moins égale à 40% de leur surface.

La règle édictée ci-dessus s'applique également dans le cas d'un lotissement ou dans celui de l'édification, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

2) Les espaces en pleine terre ne peuvent faire l'objet d'aucune construction, même légère ou enterrée, ni d'installation et d'aménagement conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

3) Les aires de stationnement de surface doivent :

- être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements (arbre de préférence à feuillage persistant) ;
- être traitées en intégrant la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage préférentiel de revêtements poreux.

4) Les aires de stationnement enterrées et situées hors de l'emprise des constructions doivent être implantées en-deçà du niveau du sol avant travaux ; une hauteur de terre végétale de 0,70 mètre minimum doit par ailleurs être prévue afin d'assurer un traitement végétal de l'emprise de surface.

2 - Dispositions relatives aux éléments paysagers présentant un intérêt patrimonial

Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L151-23 du Code de l'Urbanisme), reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être conservés et mis en valeur.

A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation du patrimoine paysager considéré d'intérêt local et protégé comme tel.

Les constructions, aménagements ou travaux pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à l'intérêt paysager du secteur.

A l'exception des sujets isolés, la destruction partielle d'un ensemble paysager identifié et reporté comme tel au document graphique pourra, le cas échéant, être admise à la double condition :

- de démontrer de manière évidente que la construction, les travaux ou les installations projetés sur le terrain d'assiette sont compromis du fait de la dite protection paysagère (configuration du terrain, desserte par les réseaux et la voirie, nature des sols, etc.) ;
- de ne pas entraîner la destruction de plus de 15% de la surface de l'ensemble paysager identifié.

Les présentes dispositions ne sont pas applicables aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager identifiés au document graphique.

3 - Dispositions relatives aux EBC

Les espaces boisés classés figurant au document graphique du présent règlement sont à conserver ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements sont, de surcroît, interdits et les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

En outre, toutes les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à un Espace Boisé Classé, qu'il soit situé sur le terrain d'assiette du projet ou sur une parcelle contiguë à celui-ci.

Article 2AUm -14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article 2AUm -15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, toiture photovoltaïque, géothermie, etc.) est recommandée.

Article 2AUm -16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Les infrastructures d'accueil de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'elles soient, seront réalisées en souterrain. Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Autres zones 2AU à vocation d'habitat

Article 2AU-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction et installation est interdite dans les zones 2AU, dans l'attente de la réalisation des voies et réseaux publics internes aux zones, permettant d'assurer une desserte suffisante de l'ensemble des constructions à venir.

Article 2AU-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh est conditionnée à la réalisation de l'aménagement d'au moins 70% de la surface de la zone 2AUm.

Article 2AU-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Article non réglementé.

Article 2AU-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite souterraine de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2 – Eaux usées

Conformément au zonage d'assainissement des eaux usées joint au dossier d'annexes du PLU, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par des canalisations souterraines. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon (SIBA).

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

3 – Eaux pluviales

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

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

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

Les aménagements réalisés devront respecter les prescriptions imposées dans le zonage d'assainissement pluvial, annexé au dossier d'annexes du PLU. Il conviendra de surcroît de se référer au guide technique de gestion des eaux pluviales du Bassin d'Arcachon.

Article 2AU-5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article 2AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

Article 2AU-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les constructions doivent être implantées soit sur limites séparatives soit en retrait avec un minimum de 3,5 mètres.

Article 2AU-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article 2AU-9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

Article 2AU-10 : Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article 2AU-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article non réglementé.

Article 2AU-12 : Stationnement

Article non réglementé.

Article 2AU-13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article non réglementé.

Article 2AU-14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article 2AU-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article 2AU-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Zone 2AUY

Article 2AUY-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction et installation est interdite dans la zone, dans l'attente de la réalisation des voies et réseaux publics internes, permettant d'assurer une desserte suffisante des constructions et installations prévues.

Article 2AUY-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires aux ouvrages HTB sont admises dans la zone ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages, dès lors qu'ils répondent à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Article 2AUY-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Article non réglementé.

Article 2AUY-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite souterraine de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

2 – Eaux usées

Conformément au zonage d'assainissement des eaux usées joint au dossier d'annexes du PLU, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par des canalisations souterraines. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon (SIBA).

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

3 – Eaux pluviales

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

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

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

Les aménagements réalisés devront respecter les prescriptions imposées dans le zonage d'assainissement pluvial, annexé au dossier d'annexes du PLU. Il conviendra de surcroît de se référer au guide technique de gestion des eaux pluviales du Bassin d'Arcachon.

Article 2AUY-5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article 2AUY-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les constructions principales autorisées dans la zone doivent s'implanter avec un recul minimum de 8 mètres par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui sont libres d'implantation.

Article 2AUY-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les constructions admises dans la zone doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec un retrait minimum de 5 mètres.

Article 2AUY-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article 2AUY-9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

Article 2AUY-10 : Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article 2AUY-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article non réglementé.

Article 2AUY-12 : Stationnement

Article non réglementé.

Article 2AUY-13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article non réglementé.

Article 2AUY-14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article 2AUY-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article 2AUY-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONES A

Les zones agricoles « A » recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Article A-1 : Occupations et utilisations du sol interdites**1 – Règles générales**

1) Toutes les constructions, installations ou aménagements non autorisés sous conditions particulières à l'article A-2 sont interdits.

2) De surcroît, les constructions et installations de toute nature, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont interdites dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau.

2 – Règles applicables dans les secteurs soumis au risque inondation

Dans les secteurs A identifiés à l'atlas des zones inondables pour un risque inondation par débordement du ruisseau « la Leyre » et reportés comme tels au règlement graphique, tout changement de destination qui entraînerait une augmentation de l'exposition des biens ou des personnes au risque inondation et toute nouvelle construction sont interdites dans la zone, à l'exception des piscines et des annexes ayant une surface de plancher inférieure à 50m².

De surcroît, sont interdits :

- les caves et les sous-sols,
- les affouillements et les exhaussements du sol,
- les clôtures pleines.

Article A-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**1 – Règles applicables dans la zone A**

1) L'aménagement, la rénovation, le changement de destination et l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont admis sous réserve que :

- le projet ne compromette pas une activité agricole présente dans la zone ;
- le bâtiment d'habitation existant, support des aménagements envisagés, dispose d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;
- l'extension au sol ou en surélévation de la construction existante n'excède pas 250 m² de surface de plancher totale, sans création de nouveau logement, et sans pouvoir dépasser 30% de la surface de plancher de la construction préexistante à la date d'approbation du PLU ;
- les travaux projetés ne nécessitent pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant la desserte du projet.

2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles soient en lien avec la destination des constructions ou installations admises dans la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages ;

3) Les constructions et installations agricoles sont autorisées dès lors qu'elles sont directement nécessaires à une exploitation agricole.

4) L'extension ou la transformation de bâtiments existants pour des activités complémentaires à l'activité agricole (chambre d'hôte, camping à la ferme, gîte rural, ferme-auberge, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole ...) est admis dans la mesure où ces activités ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromettent pas le caractère de la zone et restent limitées à un tiers du volume des bâtiments et installations existants sur l'unité foncière ;

5) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées dès lors qu'elles sont directement liées et nécessaires à une exploitation effective de production agricole présente dans la zone et qu'elles constituent la résidence principale des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est directement liée à l'exploitation agricole, aux conditions suivantes :

- la construction doit être intégrée au sein d'un ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants, ou à défaut être implantée dans un périmètre de 100 mètres maximum par rapport aux bâtiments d'exploitation existants, mesuré à l'aplomb du centre du bâtiment principal ou du corps de ferme ;
- une seule construction à usage d'habitation pourra être implantée par exploitation.

6) La transformation d'une annexe existante en logement est admise dans la zone sous réserve que la transformation de ladite annexe n'induisse pas une extension supérieure à 30% de sa surface initiale.

7) Les installations classées pour l'environnement au sens des articles L.511.1 et suivants du Code de l'Environnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole et qu'elles n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes, et à condition qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation agricole existants.

8) Les installations et travaux divers, les ouvrages et travaux soumis à déclaration sous réserve d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité du voisinage ainsi que le caractère de la zone.

9) Les constructions et installations nécessaires aux ouvrages HTB sont admises dans la zone ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages, dès lors qu'ils répondent à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2 – Règles applicables dans la zone AS

1) En application de l'article L. 121-24, seuls peuvent être implantés des aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles et pastorales ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol, à condition que leur localisation et leur aspect :

- ne dénaturent pas le caractère des sites,
- ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère,
- ne portent pas atteinte à la préservation des milieux (cf article R 121-5 du code de l'urbanisme).

2) La réfection et l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sont admises :

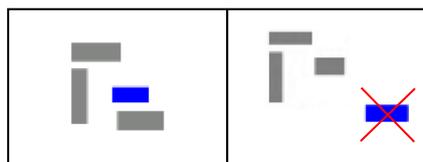
- sous réserve de ne pas compromettre la qualité des espaces naturels et agricoles identifiés comme remarquables ;
- et à condition de ne pas excéder 20% de la surface de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU et dans une limite maximale de 50 m² de surface de plancher supplémentaire, sans possibilité de découpages en tranches successives.

3) Les constructions et installations nécessaires aux ouvrages HTB sont admises dans la zone ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages, dès lors qu'ils répondent à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

3 – Règles spécifiques au sein des espaces proches du rivage

Au sein des espaces proches du rivage identifiés au titre de la loi Littoral et tels que matérialisés au document graphique du présent règlement, toute nouvelle construction ou installation liée à l'activité agricole est autorisée sous réserve de s'implanter obligatoirement au sein du périmètre bâti d'une exploitation existante, conformément au schéma ci-dessous :

CONSTRUCTION AU
SEIN DU PERIMETRE BÂTI



CONSTRUCTION EN
DISCONTINUITÉ AVEC LE
BÂTI EXISTANT

Article A-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 - Caractéristiques des accès

- 1) Tout accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.
- 2) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.
- 3) Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.

2 - Caractéristiques des voies

Les voies en impasse de plus de 50 mètres devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules et services publics et ce par, au plus, une seule manœuvre en marche arrière.

Article A-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public de distribution d'eau potable, excepté si la construction dispose d'une ressource en eau potable (type puits) assortie d'une autorisation d'utilisation d'exploitation d'eau pour la consommation humaine en cours de validité.

De plus, lorsque le propriétaire envisage de prendre en compte le réseau public de distribution d'eau potable pour couvrir tout ou partie des besoins en eau pour la défense incendie, il doit solliciter en amont les services municipaux ou le gestionnaire en charge du réseau DECI, pour obtenir les caractéristiques et débit/pression du réseau incendie public implanté à proximité du terrain d'assiette du projet. Dans le cas où le réseau n'aurait pas la capacité de fournir l'intégralité du débit recherché compte-tenu de la nature ou de l'importance de la construction ou utilisation du sol envisagée, des réserves incendies adaptées à la nature et l'importance du projet devront être implantées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité (bâche, citerne souple, etc.) ; à défaut le permis pourra être refusé.

2 – Eaux usées

Conformément au zonage d'assainissement des eaux usées joint au dossier d'annexes du PLU, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par des canalisations souterraines. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon (SIBA).

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. De plus, en secteur défavorable à l'assainissement autonome, le pétitionnaire devra justifier d'une étude hydrogéologique confirmant la faisabilité et la définition d'un système conforme au règlement du SPANC.

En cas d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination d'un bâtiment existant, les travaux ne peuvent être autorisés qu'à la condition que le dispositif d'assainissement autonome existant soit de capacité suffisante et soit conforme à la réglementation en vigueur.

Dans les deux cas, l'évacuation directe des eaux usées traitées et non traitées est strictement interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

3 – Eaux pluviales

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

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

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

Les aménagements réalisés devront respecter les prescriptions imposées dans le zonage d'assainissement pluvial, annexé au dossier d'annexes du PLU. Il conviendra de surcroît de se référer au guide technique de gestion des eaux pluviales du Bassin d'Arcachon.

Article A-5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article A-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Règles générales dans la zone

- 1) Les nouvelles constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.
- 2) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

2 – Règles particulières

Une implantation différente peut être imposée ou admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée à condition de respecter la même implantation que celle de la construction préexistante et que le projet n'empiète pas sur l'espace laissé libre en façade sur rue par ladite construction préexistante.

Article A-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Règles générales

- 1) Les constructions de toutes natures doivent être obligatoirement implantées en retrait de toutes les limites séparatives, avec un retrait minimum de 4 mètres.

Toutefois :

- dans le cas où le terrain d'assiette du projet présente une ou plusieurs limites contigües à une zone N, le retrait minimal de toutes constructions est porté à 12 mètres. De plus, le recul de 12 mètres entre les constructions et la zone N doit être maintenu libre de tout matériau et végétaux facilement inflammables ;
- dans le cas d'une construction ou installation destinée à accueillir des animaux d'élevage et/ou de stockage du foin, et dans le cas où le terrain d'assiette du projet jouxte une zone U, le retrait de la construction ou de l'installation est porté à 50 mètres.

- 2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité et que les limites séparatives ne soient contigües à aucune zone N.

2 – Règles particulières

Une implantation différente peut être imposée ou admise dans les cas suivants :

- lorsqu'un élément de patrimoine identifié ou un espace boisé classé est délimité au document graphique du présent règlement, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ; le recul imposé en ce cas est de 3 mètres minimum par rapport à la protection paysagère édictée ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU, les travaux peuvent être réalisés à condition de respecter la même implantation que la construction préexistante, que le projet n'empiète pas sur l'espace laissé libre entre la dite construction préexistante et les limites séparatives concernées et sous réserve qu'aucune vue ne soit créée en limite séparative.

Toutefois, dans le cas d'une construction située en limite d'une zone N, le maintien d'une zone tampon de 12 mètres minimum doit être maintenu.

Article A-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur une même unité foncière (hors piscines et annexes) doivent être implantées en retrait l'une de l'autre, à condition de respecter entre elles une distance minimale au moins égale à 4 mètres.

Article A-9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% du terrain d'assiette du projet.

Article A-10 : Hauteur maximale des constructions

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec la destination de la zone.

Les constructions et installations agricoles doivent respecter une hauteur maximale de 8 mètres mesurée au faitage ou à l'acrotère, sauf nécessité liée à l'implantation de silos à grains dont la hauteur sera déterminée en fonction de son usage, sans toutefois pouvoir dépasser une hauteur totale maximale de 20 mètres.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 6 mètres mesurée à l'égout du toit.

Article A-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**1 – Adaptations au terrain et au site**

L'implantation des constructions doit s'adapter aux lignes de force du paysage et tenir compte de la végétation existante, tout en respectant une obligation de regroupement des constructions. Les constructions doivent de surcroît s'adapter au terrain naturel en limitant les travaux de remblais/déblais au strict minimum.

2 – Constructions anciennes existantes**Façades et matériaux**

Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés dans leur intégralité. Sur ces murs, l'utilisation d'enduit ou peinture est interdite. Les réparations et modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Le cas échéant, elles pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle. Lors de la réfection, la teinte et la texture du sable doivent se rapprocher de celles existantes.

Les matériaux bruts (parpaing, béton ...) sont interdits ; de même l'emploi de lasure brillante est interdit.

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

Lors de modifications de formes de percements dans les façades, l'ordonnancement d'origine de la façade devra être respecté ; il en sera de même pour les percements réalisés en toiture. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants.

La création d'une véranda en étage ou en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voie.

Les coffres extérieurs de volets roulants, en saillie de la façade, sont strictement interdits.

Toits et couvertures

En cas de réfection des toitures, la forme, la pente et l'inclinaison des toits d'origine devront être conservées. De même, il conviendra de mettre en œuvre les mêmes matériaux de couverture que ceux existant. Le remplacement de tout ou partie des couvertures devra respecter strictement l'aspect et la couleur de la couverture d'origine. Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.

Agrandissement et extension

La création d'extensions doit tenir compte des volumes existants, de la composition des façades, de la configuration des toitures et de l'aspect général du bâtiment d'origine. En ce sens, les extensions devront disposer d'une forme simple : carrée ou rectangulaire, et ne seront en aucun cas plus haute que le bâtiment d'origine. De surcroît, les extensions situées en façade principale donnant sur rue sont proscrites. La pente du toit de l'extension sera identique dans le prolongement et le même plan que celle de la construction d'origine. Le matériau de couverture sera identique ou d'aspect identique au matériau de la construction d'origine.

3 – Constructions destinées aux activités

- Les bâtiments d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage métallique. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, le blanc pur est interdit.
- Les couleurs des façades doivent rester en harmonie soit avec les constructions avoisinantes soit vis-à-vis des teintes dominantes du paysage où s'implantent les constructions.
- Les parois et les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

4 – Autres constructions nouvelles

Couvertures

- Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées tuiles suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 35 et 45%.
- Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

Façades

- Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).
- Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.

Epidermes

- Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment, finition taloché, brossé ou gratté, de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.
- Pierre taillée : 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.

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.

5 – Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc. disposeront obligatoirement d'une toiture à deux pentes, qui sera couverte en tuiles. Leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois de teinte naturelle.

6 – Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires elles devront répondre aux conditions suivantes :

- être obligatoirement composées, soit de clôtures réalisées en grillages ou treillages métalliques à l'exclusion de potelets en béton, soit de haies vives éventuellement doublées d'un treillage métallique ;
- dans les deux cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelles que soit leur hauteur.

Article A-12 : Stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Article A-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

1 - Dispositions relatives aux éléments paysagers présentant un intérêt patrimonial

Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L151-23 du Code de l'Urbanisme), reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être conservés et mis en valeur.

A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation du patrimoine paysager considéré d'intérêt local et protégé comme tel.

Les constructions, aménagements ou travaux pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à l'intérêt paysager du secteur. A l'exception des sujets isolés, la destruction partielle d'un ensemble paysager identifié et reporté comme tel au document graphique pourra, le cas échéant, être admise à la double condition :

- de démontrer de manière évidente que la construction, les travaux ou les installations projetés sur le terrain d'assiette sont compromis du fait de la dite protection paysagère (configuration du terrain, desserte par les réseaux et la voirie, nature des sols, etc.) ;
- de ne pas entraîner la destruction de plus de 15% de la surface de l'ensemble paysager identifié.

Les présentes dispositions ne sont pas applicables aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager identifiés au document graphique.

2 - Dispositions relatives aux EBC

Les espaces boisés classés figurant au document graphique du présent règlement sont à conserver ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements sont de surcroît interdits et les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

En outre, toutes les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à un Espace Boisé Classé, qu'il soit situé sur le terrain d'assiette du projet ou sur une parcelle contiguë à celui-ci.

Article A-14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article A-15 : Performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article A-16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONES N

Les zones naturelles et forestières « N » recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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.

Article N-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 – Règles générales

1) A l'exception des constructions, occupations du sol et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes les destinations, occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article N-2 et non conformes à la vocation de la zone sont interdites.

2) Au sein du secteur NS, toute construction ou installation nouvelle est strictement interdite ainsi que tout remblai, à l'exception d'éventuel ouvrage de franchissement strictement nécessaire à la fluidification ou la sécurisation du réseau routier communal ou départemental.

3) Par ailleurs, les constructions et installations de toute nature, y compris les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont interdites dans une bande de 50 mètres de part et d'autre des cours d'eau, à l'exception d'éventuel ouvrage de franchissement strictement nécessaire à la fluidification ou la sécurisation du réseau routier communal ou départemental.

2 – Règles applicables dans les secteurs soumis au risque inondation

Dans les secteurs N identifiés à l'atlas des zones inondables pour un risque inondation par débordement du ruisseau « la Leyre » et reportés comme tels au règlement graphique, tout changement de destination qui entraînerait une augmentation de l'exposition des biens ou des personnes au risque inondation et toute nouvelle construction sont interdites dans la zone, à l'exception des piscines et des annexes ayant une surface de plancher inférieure à 50m².

De surcroît, sont interdits :

- les caves et les sous-sols,
- les affouillements et les exhaussements du sol,
- les clôtures pleines.

Article N-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions, occupations du sol et installations admises dans la zone aux conditions particulières énoncées ci-après seront autorisées sous réserve de respecter les dispositions relatives aux éléments à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, telles que définies aux articles N-11 et N-13 du présent règlement.

1- Règle liée aux ouvrages HTB :

Sur l'ensemble de la zone N et ses sous-secteurs, les constructions et installations nécessaires aux ouvrages HTB sont admises dans la zone ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages, dès lors qu'ils répondent à des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2- Règle générale à la zone N hors espaces proches du rivage :

1) L'aménagement, la rénovation, le changement de destination et l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, autres que forestières, sont admis sous réserve que :

- le projet ne compromet pas une activité agricole ou forestière présente dans la zone ;
- le bâtiment d'habitation existant, support des aménagements envisagés, dispose d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;
- l'extension au sol ou en surélévation de la construction existante n'excède pas 250 m² de surface de plancher totale, sans création de nouveau logement, et sans pouvoir dépasser 30% de la surface de plancher de la construction préexistante à la date d'approbation du PLU ;
- les travaux projetés ne nécessitent pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant la desserte du projet.

2) Les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU sont admises sous réserve de ne pas dépasser 50m² de surface de plancher et d'emprise au sol ; toutes annexes cumulées.

3) Les piscines sont admises sous réserve d'être liées à une construction à usage d'habitation existante dans la zone à la date d'approbation du PLU et à condition de ne pas être implantées à une distance supérieure à 25 mètres par rapport à la construction principale préexistante ; la distance de 25 mètres devant être mesurée entre le bord extérieur du bassin de la piscine le plus proche de la construction et le nu de la façade faisant face au bassin.

3- Dans le sous-secteur Nd :

Sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, les nouvelles constructions et installations ainsi que l'extension des constructions et installations existantes sont autorisées dans la zone à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires au traitement des déchets.

4- Dans le sous-secteur Nl:

Sous réserve de ne pas générer de nuisances, notamment sonores, pour le voisinage, sont autorisées dans la zone, l'aménagement, le changement de destination et l'agrandissement des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante.

5- Dans le sous-secteur Nq :

1) Les constructions et installations nouvelles ou l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions et installations existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU sont admises sous réserve :

- d'être liées ou nécessaires aux activités à caractère équestre présentes dans la zone,
- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels alentours,
- que les travaux projetés ne nécessitent pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant la desserte du projet.

2) Les constructions destinées à l'habitat sous réserve d'être strictement nécessaires au gardiennage et au besoin de fonctionnement des activités présentes dans la zone, et sans pouvoir dépasser 200 m² de surface de plancher au total.

6- Règle applicable à la zone NG :

Les installations et constructions nouvelles à condition qu'elles soient nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

7- Règle applicable à la zone NP :

L'agrandissement, l'adaptation et la rénovation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ainsi que les nouvelles constructions et installations sont admises à la condition expresse d'être liées à l'activité ostréicole, au stationnement et à l'entretien des bateaux, à la conservation ou la protection du patrimoine naturel de la zone.

8- Règles applicables à la zone NS :

1) En application de l'article L.121-24 du code de l'urbanisme relative à la préservation des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, peuvent être implantés, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n°85-453 du 23 avril 1985 et à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux (cf article R.121-5 du code de l'urbanisme), les aménagements légers suivants :

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, sont autorisés :
 - o les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés
 - o les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
 - o les postes d'observation de la faune
 - o les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques sous réserve que l'extension envisagée ne soit pas supérieure à 20% de la surface de plancher de la construction préexistante à la date d'approbation du PLU, avec un seuil maximum de 50 m², sans possibilités de découpages en tranches successives.

- à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, sont autorisés :
 - o les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et sous réserve de ne pas créer plus de 50 m² de surface de plancher ;
 - o dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti dès lors qu'ils sont reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

9 - Au sein de la bande littorale inconstructible :

Conformément à l'article L.121-16 du code de l'urbanisme, au sein de la bande littorale inconstructible, toute construction ou installation est interdite à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, de même que les installations, constructions et aménagements stipulés dans l'exception générale des articles L. 121-4 et L. 121-5 du code de l'urbanisme et ce, sans condition de continuité.

Article N-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

- 1) Tout accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.
- 2) Les accès doivent être aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.
- 3) Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.

Article N-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public de distribution d'eau potable.

De plus, lorsque le porteur de projet envisage de prendre en compte le réseau public de distribution d'eau potable pour couvrir tout ou partie des besoins en eau pour la défense incendie, il doit solliciter en amont les services municipaux ou le gestionnaire en charge du réseau DECI, pour obtenir les caractéristiques et débit/pression du réseau incendie public implanté à proximité du terrain d'assiette du projet. Dans le cas où le réseau n'aurait pas la capacité de fournir l'intégralité du débit recherché compte-tenu de la nature ou de l'importance de la construction ou utilisation du sol envisagée, des réserves incendies adaptées à la nature et l'importance du projet devront être implantées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité (bâche, citerne souple, etc.) ; à défaut le permis pourra être refusé.

2 – Eaux usées

Conformément au zonage d'assainissement des eaux usées joint au dossier d'annexes du PLU, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par des canalisations souterraines. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon (SIBA).

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. De plus, en secteur défavorable à l'assainissement autonome, le pétitionnaire devra justifier d'une étude hydrogéologique confirmant la faisabilité et la définition d'un système conforme au règlement du SPANC.

En cas d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination d'un bâtiment existant, les travaux ne peuvent être autorisés qu'à la condition que le dispositif d'assainissement autonome existant soit de capacité suffisante et soit conforme à la réglementation en vigueur.

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

Dans le secteur Np :

Compte tenu du caractère inondable de ce secteur, la mise en place d'ouvrage d'assainissement autonome n'est pas autorisée. Seule la réception des eaux usées en fosse étanche sera autorisée pour les sanitaires publics existants sur le Port de Biganos et à créer au Port des Tuiles.

3 – Eaux pluviales

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

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

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

Les aménagements réalisés devront respecter les prescriptions imposées dans le zonage d'assainissement pluvial, annexé au dossier d'annexes du PLU. Il conviendra de surcroît de se référer au guide technique de gestion des eaux pluviales du Bassin d'Arcachon.

Article N-5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Règles générales dans la zone

1) Les nouvelles constructions autorisées sous conditions dans la zone doivent être implantées comme suit :

- **Par rapport au domaine public ferroviaire** : les constructions autorisées dans la zone doivent obligatoirement s'implanter à 20 m minimum en retrait de la limite d'emprise du domaine public ferroviaire.
- **Par rapport aux voies départementales classées en 1^{ère} catégorie RD1250 et RD650** : les constructions autorisées dans la zone doivent obligatoirement s'implanter à 75 m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.
- **Par rapport aux voies départementales classées en 1^{ère} catégorie RD3E13** : les constructions autorisées dans la zone doivent obligatoirement s'implanter en retrait à 35 m minimum pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

- **Par rapport aux autres voies** : Les constructions autorisées dans la zone doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

2 – Règles particulières

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- s'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les travaux peuvent être réalisés en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante et que le projet n'empiète pas sur l'espace laissé libre en façade sur rue par la dite construction préexistante ;
- à condition qu'il soit nécessaire de sauvegarder un élément protégé au titre du patrimoine d'intérêt local et identifié au document graphique du présent règlement.

Article N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En complément des dispositions communes à toutes les zones définies au Titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Règles générales

1) Les constructions et annexes doivent être obligatoirement implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à toutes les limites séparatives. Les balcons et les avant-toits ne sont pas concernés par ce retrait.

2) Une implantation différente peut toutefois être imposée ou admise dans les cas suivants :

- lorsqu'un élément de patrimoine identifié ou un espace boisé classé est délimité au document graphique du présent règlement, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ; le recul imposé en ce cas est de 3 mètres minimum par rapport à la protection paysagère édictée ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les travaux peuvent être réalisés à condition de respecter la même implantation que la construction préexistante, que le projet n'empiète pas sur l'espace laissé libre entre la dite construction préexistante et les limites séparatives concernées et sous réserve qu'aucune vue ne soit créée en limite séparative.

2 – Dispositions particulières au secteur NG

Les constructions et annexes doivent être obligatoirement implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

Article N-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur une même unité foncière (hors piscines et annexes) peuvent être implantées en discontinuité les unes des autres, avec une distance de retrait minimal au moins égale à 4 mètres.

Article N-9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions autorisées dans la zone (annexes et piscines comprises) est limitée à 25% maximum de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

Article N-10 : Hauteur maximale des constructions

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec la destination de la zone.

1 – Règles générales

Les constructions principales admises dans la zone doivent respecter une hauteur maximale de 8 mètres mesurée au faitage ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.

2 – Dispositions particulières au secteur Nq

Les constructions et installations nécessaires et directement liées à la pratique équestre doivent respecter une hauteur maximale de 13 mètres mesurée au faîtage. Les autres constructions autorisées sous réserve des dispositions de l'article N-2 devront respecter les règles générales ci-dessus énoncées à l'article N-10.

3 – Dispositions particulières au secteur NP

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 5,25 mètres mesurée au faîtage pour les cabanes situées au début du Port de Biganos et de 7 mètres au faîtage pour celles situées au fond du Port de Biganos. Pour les cabanes situées au Port des Tuiles, la hauteur ne pourra excéder 3 mètres à l'égout. La hauteur maximale des constructions annexes est limitée 3,5 mètres au faîtage.

Article N-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 – Adaptations au terrain et au site

L'implantation des constructions doit s'adapter aux lignes de force du paysage et tenir compte de la végétation existante, tout en respectant une obligation de regroupement des constructions. Les constructions doivent de surcroît s'adapter au terrain naturel en limitant les travaux de remblais/déblais au strict minimum.

2 – Constructions anciennes existantes

Façades et matériaux

Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés dans leur intégralité. Sur ces murs, l'utilisation d'enduit ou peinture est interdite. Les réparations et modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Le cas échéant, elles pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle. Lors de la réfection, la teinte et la texture du sable doivent se rapprocher de celles existantes.

Les matériaux bruts (parpaing, béton ...) sont interdits ; de même l'emploi de lasure brillante est interdit.

Lors de modifications de formes de percements dans les façades, l'ordonnancement d'origine de la façade devra être respecté ; il en sera de même pour les percements réalisés en toiture. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants.

La création d'une véranda en étage ou en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voie.

Les coffres extérieurs de volets roulants, en saillie de la façade, sont strictement interdits.

Toits et couvertures

En cas de réfection des toitures, la forme, la pente et l'inclinaison des toits d'origine devront être conservées. De même, il conviendra de mettre en œuvre les mêmes matériaux de couverture que ceux existant. Le remplacement de tout ou partie des couvertures devra respecter strictement l'aspect et la couleur de la couverture d'origine. Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.

Agrandissement et extension

La création d'extensions doit tenir compte des volumes existants, de la composition des façades, de la configuration des toitures et de l'aspect général du bâtiment d'origine. En ce sens, les extensions devront disposer d'une forme simple : carrée ou rectangulaire, et ne seront en aucun cas plus haute que le bâtiment d'origine. De surcroît, les extensions situées en façade principale donnant sur rue sont proscrites. La pente du toit de l'extension sera identique dans le prolongement et le même plan que celle de la construction d'origine. Le matériau de couverture sera identique ou d'aspect identique au matériau de la construction d'origine.

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 bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle. Les toitures devront obligatoirement être à deux pentes.

4 – Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires elles devront répondre aux conditions suivantes :

- être obligatoirement composées, soit de clôtures réalisées en grillages ou treillages métalliques à l'exclusion de potelets en béton, soit de haies vives éventuellement doublées d'un treillage métallique ;
- dans les deux cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

Les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelles que soit leur hauteur.

4 – Constructions ostréicoles du Port de Biganos et du Port des Tuiles

Volume

Les constructions pourront s'adapter aux besoins des utilisations, sans chercher nécessairement la symétrie dans le jumelage. En cas de reconstruction, la nouvelle construction pourra conserver le volume du bâtiment démoli.

Matériaux

Tous les bâtiments devront être construits en bois. Pour les bâtiments d'une hauteur supérieure à 4 m, ils devront comporter un soubassement comprenant des ouvertures traitées en bandes horizontales continues, éventuellement sur plots.

Couverture

Elles seront uniquement réalisées en tuiles canal, avec une pente inférieure à 45 %.

Couleur

Les bardages devront être de ton foncé, dominante marron. Sont admis les tons bronze, moutarde, ardoise, graphite. Les menuiseries extérieures devront être d'une 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 est autorisée.

Article N-12 : Stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Article N-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

1 - Dispositions relatives aux éléments paysagers présentant un intérêt patrimonial

Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L151-23 du Code de l'Urbanisme), reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être intégralement conservés et mis en valeur.

A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation du patrimoine paysager considéré d'intérêt local et protégé comme tel.

Les constructions, aménagements ou travaux pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à l'intérêt paysager du secteur. A l'exception des sujets isolés, la destruction partielle d'un ensemble paysager identifié et reporté comme tel au document graphique pourra, le cas échéant, être admise à la double condition :

- de démontrer de manière évidente que la construction, les travaux ou les installations projetés sur le terrain d'assiette sont compromis du fait de la dite protection paysagère (configuration du terrain, desserte par les réseaux et la voirie, nature des sols, etc.) ;
- de ne pas entraîner la destruction de plus de 15% de la surface de l'ensemble paysager identifié.

Les présentes dispositions ne sont pas applicables aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager identifiés au document graphique.

2 - Dispositions relatives aux EBC

Les espaces boisés classés figurant au document graphique du présent règlement sont à conserver ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements sont, de surcroît, interdits et les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

En outre, toutes les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à un Espace Boisé Classé, qu'il soit situé sur le terrain d'assiette du projet ou sur une parcelle contiguë à celui-ci.

Article N-14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article N-15 : Performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article N-16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

