Département de la Gironde

COMMUNE DE LANTON

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°4 : Règlement d'Urbanisme

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

Bureaux d'études :

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

Atelier BKM
8 place Amédée Larrieu
33.000 Bordeaux
Tel 05.56.24.20.94
contact@atelierbkm.com

SOMMAIRE

SOMMAIRE **3**

1. DISPOSITIONS GENERALES **2**

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **16**

2.1 - Dispositions applicables en zone UA 18

2.2 - Dispositions applicables en zone UB, UBa, UBm et UBp 25

2.3 - Dispositions applicables en zone UC 32

2.4 - Dispositions applicables en zone UD 40

2.5 - Dispositions applicables en zone UE 47

2.6 - Dispositions applicables en zone UP 54

2.7 - Dispositions applicables en zone UX 60

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER **66**

3.1 - Dispositions applicables en zone 1AU 68

3.2 - Dispositions applicables en zone 1AUL 75

3.3 - Dispositions applicables en zone 2AU 80

4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES **82**

4.1 - Dispositions applicables en zone A 84

5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES **88**

5.2 - Dispositions applicables en zone NR 90

5.1 - Dispositions applicables en zone N 93

ANNEXES **98**

1. Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Lanton.

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

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

- Article R111-2
  Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- Article R111-4
  Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Article R111-15
  Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- Article R111-21
  Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

A/ Reconstruction et restauration de bâtiments (art. L.111-3 ancien CU, et L111-15 et L11-23 nouveau CU)

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

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

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

Rappel de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme

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

Application du principe de la conformité aux règles

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

C/ Permis de démolir

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

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

- dans le cas d'une construction inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques,
- dans le cas d'une construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une ZPPAUP, ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP),
- dans le cas d'une construction située dans un site inscrit ou classé,
- dans le cas d'une construction identifiée par le PLU comme protégée en application de l'article L.123-1-5.III.2° (ancien CU ou L.151-19 nouveau CU).

D/ Édification de clôtures soumise à déclaration préalable

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

- dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une ZPPAUP ou dans une AVAP,
- dans un site inscrit ou dans un site classé,
- dans un secteur délimité par le PLU en application de l'article L. 123-1-5.III.2 (ancien CU ou L.151-19 nouveau CU)°,
- dans les parties de la Commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

E/ Adaptations mineures (article L-123-1-9 ancien CU ou L152-3 nouveau CU)

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

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés au règlement de chaque zone (articles 3 à 16), sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

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

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zone agricole (A) et en zones naturelles (N).
Les différentes zones définies par le règlement du PLU et leurs caractéristiques sont les suivantes :

Zones urbaines

- Zone UA : zone des centre urbains des villages de Taussat, Cassy et Lanton
  - dont le secteur UAl, distinguant les espaces centraux de Lanton
- Zone UB : quartiers résidentiels en continuité des bourgs de Taussat, Cassy et Lanton,
  - dont le secteur UBp, secteur patrimonial et paysager de Taussat
  - dont le secteur UBa, secteur résidentiel balnéaire patrimonial et paysager de Taussat ;
  - dont le secteur UBm, secteur résidentiel en continuité des ports
- Zone UC : secteurs résidentiels pavillonnaires de lotissements
  - dont le secteur UCf, spécifique au lotissement de la Ferme de Taussat,
  - dont le secteur UCp, spécifique au lotissement du Vieux Port, du Golf, les Fontaines et les Landes de Mouchon.
- Zone UD : secteur du village de Blagon
- Zone UE : secteurs d'équipements publics et d'intérêt collectif
  - dont le secteur UEc des campings
  - le secteur UECf, lié aux campings en façade littorale (le Coq Hardi et le Roumingue)
  - dont le secteur UEg, lié aux activités de loisirs du Golf
- Zone UX : secteur d'activités économiques
- Zone UP : secteurs portuaires et d'activités liées à la proximité de la mer

Zones à urbaniser

➢ Zone ouverte à l'urbanisation:

- Zone 1AU : zones à urbaniser soumises aux Orientations d'aménagement et de Programmation
  - dont le secteur 1AU à destination principale d'habitat
  - dont le secteur 1AUs à destination principale d'habitat social
  - dont le secteur 1AUL à destination principale pour l'accueil d'activités sportives, de loisirs, récréatives, ludiques, ainsi qu'à l'hébergement hôtelier et de plein air, restauration, commerces, parcs à thèmes etc….

➢ Zone fermée à l'urbanisation:

- Zone 2AU : zone de développement futur de l'urbanisation dont l'ouverture sera conditionnée par une modification du PLU

Zones et secteurs agricoles

- Zone A : espaces protégés pour l'exploitation et les implantations agricoles

Zones et secteurs naturels et forestiers

- Zone N : espaces forestiers, principalement de pinède, qui couvrent la majeure partie du territoire communal, y compris les espaces situés en coupure d'urbanisation et bande littorale
  - dont le secteur Nf, forêt d'exploitation située en-dehors des coupures d'urbanisation,
  - dont le secteur Nb, destiné à la revalorisation et reconversion du site pollué du Bois de l'Eglise,
  - dont le secteur Ne, destiné au fonctionnement du bassin de rétention géré par le SIBA,
  - dont le secteur Nv, d'espaces verts aménagés de quartier.
- Zone NR : espaces littoraux protégés en raison de leur caractère remarquable en application de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme)

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

A/ Les Espaces Boisés Classés

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

Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

B/ Les Emplacements Réservés

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

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

C/ Limite d'alignement à respecter en façade littorale

Le Document graphique délimite la limite d'alignement à respecter en façade littorale,

Les constructions ou installations doivent être implantées à l'alignement ou en recul de la limite d'alignement figurée sur le document graphique du règlement.

D/ Le dispositif de mixité sociale de l'habitat

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

1) Il s'applique dans l'ensemble des zones et secteurs suivants :
   - les zones et secteurs urbains suivants : UAL, UB, UBp, UBa, UBm, UC, UD
   - les zones et secteurs à urbaniser suivants : 1AU, 1AUs et 2AU

2) Les articles 2 de chacune de ces zones ou secteurs définissent :
   - le seuil minimal au-delà duquel les programmes de logements sont concernés par l'application du dispositif,
   - le pourcentage minimal de logements locatifs conventionnés à réaliser dans le cadre des programmes de logements envisagés.

3) L'obligation de production de logements locatifs conventionnés définie par le dispositif de mixité sociale pourra être satisfaite en cas de cession d'une partie du terrain à un organisme de logement social mentionné à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation, ou bien à un opérateur privé ou public ayant pris l'engagement de réaliser ou de faire réaliser les logements concernés ;

   Les parties de terrains concernés par ces éventuelles cessions devront représenter une superficie suffisante pour réaliser les logements exigés, et offrir une configuration et un positionnement facilitant leur aménagement futur. Ils ne pourront être affectés à aucun autre type de construction ou d'installation dans l'attente de réalisation des logements.

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

E/ Identification et localisation des éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5 III2° de l'ancien CU (L.151-19 nouveau CU)

Le document graphique du Règlement identifie et localise les éléments de paysage et 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, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.
Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1, soit soumettre à déclaration les coupes et les abattages d'arbres. Lorsqu'il s'agit d'autres types d'espaces ou de bâtis, les travaux ou modifications envisagés sur site ou dans le voisinage ne doivent pas remettre en en cause l'intégrité de l'élément recensé. Les éléments bâtis sont soumis à permis de démolir.

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

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

G/ Périmètre de préemption urbain au titre de l'article L.211-1 (ancien et nouveau CU)

L'Annexe indique les Périmètre de préemption urbain au titre de l'article L.211-1 e= du code de l'urbanisme pris par Délibération du Conseil Municipal de Lanton.

H/ Périmètre de prescription d'isolement acoustique

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

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

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

I/ Périmètre de sursis à statuer au titre de l'article L.111-10 de l'ancien CU (ou L.102-13 nouveau CU)

L'Annexe indique les Périmètre de sursis à statuer au titre de l'article L.111-10 de l'ancien CU (ou L.102-13 nouveau CU), soit le fuseau de mise à l'étude pour l'aménagement de la voie rétro-littorale, pris par arrêté départemental par délibération du Département de la Gironde le 9 juillet 2007.

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

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

K/ Servitudes d'Utilité Publique

L'Annexe indique l'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique portant sur la commune de Lanton.

L/ Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome d'Andernos-les-Bains

L'Annexe indique les zones et obligations réglementaires issues du Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome d'Andernos-les-Bains

M/ Plan de Prévention des Risques Incendie Feux de Forêt

L'Annexe indique les zones et obligations réglementaires issues du Plan de Prévention des Risques Incendie Feux de Forêt.

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

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

Aménagement d'une construction
Tous travaux intérieurs n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Changement de destination d'une construction
Le changement de destination consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés.
Un changement de destination contraire à la vocation de la zone (article 1 et 2) est interdit.

Extension d'une construction
Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contigüe ou surélévation.

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

Sont considérées comme constructions annexes (ou plus simplement « annexes ») dans le présent règlement, les constructions qui constituent des dépendances c'est à dire dont la fonction est complémentaire et liée à une occupation principale (pouvant être habitat, commerce, artisanat …) située sur la même unité foncière.
Les annexes doivent être non attenantes aux constructions principales.
Il pourra s'agir de garages, abris de jardin, pool-house, débarras, réserves …

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

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

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

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

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

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

Les affouillements et exhaussements de sols peuvent être des tranchées, bassins ou étangs, travaux de remblaiement ou déblaiement liés à la réalisation de voies …
Le Code de l'Urbanisme définit quels sont les affouillements et exhaussements de sols soumis soit à déclaration, soit à autorisation, selon leur superficie et leur profondeur ou hauteur.

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

Accès :
Sont considérés comme accès, les passages non ouverts à la circulation publique qui permettent la liaison automobile entre un terrain et la voie ou le cas échéant l'emprise publique qui le dessert.
L'accès peut donc être, selon le cas, un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche), ou bien un espace de circulation (bande de terrain, servitude de passage).

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

Les dispositions d'implantation des constructions, définies aux articles 6 du présent règlement, s'appliquent à l'ensemble de ces voies, dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation générale.
Pour que ces dispositions ne s'appliquent pas à une voie (considérée alors comme "non ouverte à la circulation générale"), il faut que son accès soit à la fois :

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

Sont exclus de cette définition de voie, "les chemins piétonniers" ainsi que "les chemins ou pistes cyclables".

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

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

6.7 Impasse (articles 3 du règlement) :

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

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

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

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

6.**9 Alignements et reculs d'implantation des constructions** (articles 6 du règlement) :

– L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est terrain privé et ce qui est (ou sera) domaine public.
Cet alignement sert de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, soit "à l'alignement" soit "en recul par rapport à l'alignement".

– Les règles d'implantation des constructions définies aux articles 6 s'appliquent selon les cas :
  - par rapport aux limites futures de voies (publiques ou privées) ou d'espaces publics dont la création ou l'élargissement sont prévues dans les opérations d'aménagement ou par le PLU,
  - lorsqu'ils existent, par rapport aux plans d'alignement applicables,
  - ou à défaut, par rapport aux limites d'emprises effectives des voies et espaces publics existants.

– Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation des constructions définies aux articles 6 s'appliquent au regard de chacune des voies ou emprises publiques.

– A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) sont autorisés sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU :
  - les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur,
  - les balcons, les débords de toitures, les éléments de décor architecturaux, les auvents ou marquises sans appui au sol,
  - les constructions ou parties de constructions (emmarchements, terrasses au sol …) dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux, à l'exclusion des piscines (ces dernières sont soumises aux dispositions communes applicables aux constructions),
  - les clôtures,
  - les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (réseaux de voirie, de transport, de cheminements doux, d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de gestion des eaux pluviales, de distribution d'énergie ou de télécommunications, de gestion des déchets…), si les besoins de fonctionnement du réseau le nécessite.

6.10 Emprises publiques (articles 6 du règlement) :

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

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

6.11 Limites séparatives (articles 7 du règlement) :

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

- les limites séparatives latérales : ce sont les limites du terrain qui aboutissent à une voie ou une emprise publique. Elles ont un contact en un point avec la limite bordant la voie ou l'emprise publique.
- les limites séparatives postérieures ou de fond de terrain : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Elles se situent généralement à l'opposé des limites bordant les voies.

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

- les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur,
- les clôtures,
- les constructions ou parties de constructions (emmarchements, terrasses au sol …) dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux,
  Toutefois, dans tous les cas, les piscines extérieures enterrées doivent être implantées à au moins 2 mètres des limites séparatives, compté à partir du côté extérieur de leurs margelles.
- les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (réseaux de voirie, de transport, de cheminements doux, d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de gestion des eaux pluviales, de distribution d'énergie ou de télécommunications, de gestion des déchets…), si les besoins de fonctionnement du réseau le nécessite.

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

– L'emprise au sol, au sens du présent règlement, est la projection verticale du volume de la ou des constructions sur le terrain considéré, à laquelle sont déduites les parties de constructions sans appui au sol situées en débord au-dessus du domaine public (tel qu'un balcon et avant toit…).

– Ne sont pas constitutifs d'emprise au sol, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux.
  C'est notamment le cas pour les éléments suivants :
  - les terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée,
  - les emmarchements ou parties d'emmarchements,
  - les rampes ou parties de rampes montantes depuis le sol naturel,
  - les rampes descendantes depuis le sol naturel,
  - les constructions enterrées.

  En revanche, il est rappelé que sont constitutifs d'emprise au sol:
  - les piscines quelle que soit leur mise en œuvre, hors margelles ou terrasses basses qui les bordent,
  - les constructions non closes avec appui au sol (tel qu'un abri de voitures).

– Les pourcentages maximum d'emprise au sol prescrits le cas échéant aux articles 9 du présent règlement correspond à la somme des emprises au sol des constructions existantes ou à créer, divisée par la superficie du terrain définie dans la demande de permis d'aménager ou la déclaration préalable.

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

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

– La hauteur d'une construction est mesurée verticalement :
  - à partir du niveau du sol avant travaux (niveau du terrain naturel ou le cas échéant niveau du seuil du trottoir existant ou à créer), de la côte de référence indiquée dans le PPRISM ou de la côte préconisée par le SIBA
  - jusqu'au point de référence déterminé par le règlement dans l'article 10 concerné.

– La hauteur est mesurée le long de chaque façade de la construction.

– Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée au point milieu de chaque façade de la construction.
  Toutefois, dans ce cas, la hauteur des façades situées le long des voies et emprises publiques (ou à défaut d'implantation à d'alignement, les façades les plus directement visibles depuis les voies et emprises publiques) ne peut être supérieure à la hauteur maximale prescrite à l'article 10 concerné, sauf adaptation particulière aux constructions existantes prévue au règlement de la zone du PLU.

– Dans le cas d'une construction avec toiture à une seule pente, le point de référence déterminé par l'égout du toit s'applique horizontalement sur l'ensemble des côtés de la construction.

– Les hauteurs maximales prescrites dans les règlements de zones et secteurs ne s'appliquent pas dans les cas suivants :
  - aux éléments techniques destinés à être placés en toiture (cheminées, antennes de télévision, blocs de ventilation, locaux d'ascenseur collectif …),
  - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, mats, château d'eau, antennes de téléphonie mobile …),
  - aux éoliennes destinées à une production électrique individuelle,
  - postiches architecturaux, clochetons, chien assis, tourelles, et tout élément valorisant la qualité architecturale.

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

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

6.15 Acrotère (articles 10 et 11 du règlement) :

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

6.16 Faîtage (articles 10 et 11 du règlement) :

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

6.17 Clôture (articles 11 du règlement) :

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification de clôtures peut être subordonnée à une déclaration préalable telle que prévue au Code de l'Urbanisme.
Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme et d'aspect architectural.

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

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

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

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5m² par place de stationnement, et d'environ 25 m² par place de stationnement y compris les accès et dégagements.
La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.

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

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

Les espaces verts en pleine terre correspondent aux surfaces du terrain conservés ou aménagés en pleine terre et plantés (pelouse, arbustes, arbres …). Ils permettent de limiter l'artificialisation des terrains, de préserver l'infiltration des eaux pluviales et ils contribuent à la nature, à la biodiversité et à la réduction des ilots de chaleurs notamment en milieux urbains.

Ces espaces ne peuvent en aucun cas être dédiés aux places de stationnements.

2. Dispositions applicables aux zones urbaines

2.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UA** comprend les centre urbains des villages de Taussat, Cassy et Lanton, comprenant notamment :

- le **secteur UAL**, distinguant les espaces centraux de Lanton, dont des dispositions particulières en matière de densité visent à assurer son caractère de centralité. Le secteur UAL est soumis à un risque submersion marine ; un PPR en cours d'élaboration fixera des dispositions pour prendre en compte ce risque.

Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat, ainsi que les équipements, activités et aménagements divers compatibles avec la proximité de l'habitat.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

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

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

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

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

2.1. Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante et identifiés à « sensibilité très élevée »ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat pour la Commune à la date d'établissement du PLU, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

2.2 En zone UAL, les opérations d'aménagement et de construction de plus de 15 lots ou logements sont admises à condition de comporter au moins 35 % de logements locatifs conventionnés

2.3 En zone UAL, les opérations d'aménagement et de construction développant au moins 1 000 m2 de surface de plancher destinée à l'habitat sont admises à condition de respecter une densité minimale de 40 logement par hectare, conformément aux dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

2.4 En zone UA et UAL, les constructions annexes sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas plus de 50m² d'emprise au sol.

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

2.6 En zone UA et UAL, les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition :

- d'une surface inférieure à 100m²,
- d'un dénivelé de moins de 2 mètres.

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

3.1 Conditions d'accès :

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
Les accès ou bandes de desserte desservant plus d'un logement doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres, incluant une chaussée de 3,50 mètres, sur toute leur longueur.
Les accès en impasse doivent desservir moins de 10 logements, ne pas excéder 50m de long et comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale (schémas techniques en Annexe).

3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie (schémas techniques en Annexe) et de collecte des déchets ménagers.
Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 10 mètres, incluant une chaussée de 5 mètres.
Les voies nouvelles en impasse doivent desservir moins de 10 logements et comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale (schémas techniques en Annexe).
Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.
Les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :

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

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

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

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(cf. annexes sanitaires)

4.4 Desserte par le réseau public d'électricité

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

4.5 - Collecte des déchets

Dans les nouvelles opérations d'habitat de plus de 8 logements, il devra être prévu un emplacement spécifique en bordure de voie pour la collecte des ordures ménagères, avec un dispositif permettant de les dissimuler à la vue depuis la route, quelque que soit le nombre de logements.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

6.1 Implantation par rapport aux voies

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, ou à une distance minimale de 3 mètres de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer

6.2 Implantation par rapport à la RD3

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise de la RD3.

6.3 Implantation par rapport à la piste cyclable départementale

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise de la piste cyclable départementale.

6.4 Implantation par rapport à la façade littorale

Les constructions ou installations doivent être implantées à l'alignement ou en recul de la limite d'alignement figurée sur le document graphique du règlement.

6.5 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés

Les nouvelles constructions devront s'implanter :

- à 10 mètres des berges des cours d'eau structurant (Massurat, Berles de Cassy, Renet et Lanton)
- à 1,50 mètre minimum du talus des fossés existants.

6.6 Dispositions particulières

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus est admise, à condition que l'implantation projetée tienne compte de l'implantation des constructions voisines.

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

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

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

7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions annexes doivent être implantées à 3 mètres des limites séparatives.
Toutefois, les constructions annexes, dont la surface de plancher n'excède pas 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage, peuvent être implantées en limites séparatives latérales ou en recul minimal de 1 mètre de ces limites.

Les piscines doivent être implantées en recul minimal de 3 mètres des limites séparatives.

7.2 Dispositions particulières

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

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

Les constructions non contigües doivent être implantées à au moins 3 mètres l'une de l'autre.
Toutefois cette disposition ne s'applique pas pour les piscines

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :
- 7 mètres au point haut de l'acrotère,
- 10 mètres au faitage,
- 2 étages sur rez-de-chaussée, à condition que le 2ème étage, s'il est réalisé, soit en attique. Ce niveau attique devra être réalisé avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux murs des façades bordant les voies et emprises publiques.

La hauteur maximale des annexes, dont la surface de plancher n'excède pas 50m², mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :
- 3,50 mètres au point haut de l'acrotère,
- 3,50 mètres au faitage.

10.2 Dispositions particulières

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

Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront aussi être admises :
- pour adapter la construction ou une partie de la construction à la pente du terrain,
- dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif.

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

11.1 Principe général

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent.

11.2 Toitures

– Toits en pente : les toitures seront à deux pans minimum. Leur pente sera fonction de matériau de couverture, sans décrochement excessif, avec un minimum de 20 % et un maximum de 40 % sauf:
  - pour les petits éléments de toitures, du type tourelles, clochetons, chiens assis,…,
  - pour les constructions de type Arcachonnaise dont la pente de toit pourra être supérieure.

  Un débord de toit de 0,50 mètre minimum (gouttière non comprise) est imposé pour la construction principale, et de 0,25 mètres minimum pour les constructions annexes dont la surface de plancher n'excède pas 20m².

– Les couvertures des toitures en pente doivent être en tuiles, avec des couleurs de tuiles traditionnelles, avec une couleur de type terre cuite naturelle, flammée, vieillie ou de teinte mélangée, non vernissée et non émaillée. Les tuiles types bac acier, et de couleur proche du noir sont interdites.

– Toits à pente faible ou nulle : les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :
  - qu'un dispositif architectural (acrotère …) vienne masquer les matériaux de couverture,
  - et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, …) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

– Les constructions annexes doivent présenter une toiture de même aspect et de même matériaux que la construction principale.

– Les matériaux de couverture translucides sont admis, dans le cas de vérandas ou de fenêtres de toit

11.3 Façades

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique.
Sont autorisés les tons « pierre de gironde », « brique rouge naturelle », ainsi que les tons pastels pour, le blanc ou la couleur bois (peinte ou naturelle).

11.5 Constructions annexes

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin…) sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

11.6 Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Clôtures sur voie ou emprise publique : la clôture devra être constituée soit :
  - d'un mur bahut de 0.80 mètre de hauteur maximum,
  - d'un mur bahut de 0.80 mètre de hauteur maximum pouvant être surmonté d'un dispositif ouvragé à claire voie, l'ensemble ne devra pas excéder 1,50 mètre,
  - d'une clôture à claire voie qui ne devra pas excéder 1,50 mètre,
  - d'une clôture de 2 mètres si elle est constituée d'une haie, ou d'une clôture à claire voie doublée d'une haie.
- Clôtures sur limite séparative : les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres, qu'il s'agisse de murs pleins, de murs bahut surmontés de grilles, grillages ou d'éléments à claire-voie, ou bien d'autres dispositifs.

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

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
Les parkings enterrés ou semi enterrés seront autorisés après avis des services compétents

12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions à destination d'habitat :
- 1 place par logement social ou locatif financé par un prêt aidé de l'Etat,
- 1 place par logement pour les résidences Séniors.
- 1,5 place par logement dans les autres cas (à arrondir au nombre supérieur).

Pour les autres constructions : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

12.3 Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

Pour les opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs :
- opérations de plus de 2 logements groupés ou collectifs : obligations indiquées dans le Code de la construction et de l'habitation,
- opérations de plus de 5 logements groupés ou collectifs : local vélo comprenant 1 place par logement visé.

Pour les constructions à destination commerciale, artisanale, de bureaux : obligations indiquées dans le Code de la construction et de l'habitation

12.4 Modalités d'applications

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique en fonction du nombre de logements créés.

En cas de changement de destination d'une construction existante, il ne sera exigé de places de stationnement pour véhicules automobiles ou vélo que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

Les aires de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres et en zone U du PLU.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, non imputable au constructeur, d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra satisfaire à tout ou partie de ses obligations :
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,

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

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de zonage, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.

La superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 20 % de la superficie totale du terrain.

Les aires de stationnement de plus de 100 m² seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

2.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UB, UBA, UBM ET UBP

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UB** comprend les quartiers résidentiels en continuité des bourgs de Taussat, Cassy et Lanton, comprenant notamment:

- les **secteurs UBp et UBa**, secteurs aux caractéristiques paysagères et patrimoniales remarquables de Taussat. Des dispositions particulières visent à assurer la préservation du cadre naturel, du couvert boisé, des perspectives végétalisées, du bâti et de la trame urbaine. La démarche de préservation et de mise en valeur de ces secteurs sera consolidée par l'élaboration d'une charte.
- le **secteur UBm** en continuité des vieux ports. Des dispositions constructives particulières visent à assurer le respect des constructions existantes caractéristiques du Bassin d'Arcachon.

Cette zone est destinée à accueillir principalement de l'habitat, ainsi que les équipements, activités et aménagements divers compatibles avec la proximité de l'habitat.

La zone UB et les secteurs UBa et UBM sont soumis à un risque submersion marine ; un PPR en cours d'élaboration fixera des dispositions pour prendre en compte ce risque.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

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

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

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

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

2.1. Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante et identifiés à « sensibilité très élevée »ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat pour la Commune à la date d'établissement du PLU, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

2.2 Les opérations d'aménagement et de construction de plus de 15 lots ou logements sont admises à condition de comporter au moins 35 % de logements locatifs conventionnés

2.3 Les constructions annexes sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas plus de 50m² d'emprise au sol.

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

2.5 Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition :

- d'une surface inférieure à 100m²,
- d'un dénivelé de moins de 2 mètres.

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

3.1 Conditions d'accès :

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
Les accès ou bandes de desserte desservant plus d'un logement doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres, incluant une chaussée de 3,50 mètres, sur toute leur longueur.
Les accès en impasse doivent desservir moins de 10 logements, ne pas excéder 50m de long et comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale (schémas techniques en Annexe).

3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie (schémas techniques en Annexe) et de collecte des déchets ménagers.
Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 10 mètres, incluant une chaussée de 5 mètres.
Les voies nouvelles en impasse doivent desservir moins de 10 logements et comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale (schémas techniques en Annexe).
Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.
Les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :

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

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

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

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(cf. annexes sanitaires)

4.4 Desserte par le réseau public d'électricité

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

4.5 - Collecte des déchets

Dans les nouvelles opérations d'habitat de plus de 8 logements, il devra être prévu un emplacement spécifique en bordure de voie pour la collecte des ordures ménagères.

Dans les nouvelles opérations d'habitat de plus de 8 logements, il devra être prévu un emplacement spécifique en bordure de voie pour la collecte des ordures ménagères, avec un dispositif permettant de les dissimuler à la vue depuis la route, quelque que soit le nombre de logements.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

6.1 Implantation par rapport aux voies et cheminements doux

En secteur UB et UBm

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, et des cheminements doux.

En secteur UBa et UBp

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, et à une distance minimale de 3 mètres de l'emprise des cheminements doux.

6.2 Implantation par rapport à la RD3

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise de la RD3.

6.3 Implantation par rapport à la piste cyclable départementale

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise de la piste cyclable départementale.

6.4 Implantation par rapport à la façade littorale

Les constructions ou installations doivent être implantées à l'alignement ou en recul de la limite d'alignement figurée sur le document graphique du règlement.

6.5 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés

Les nouvelles constructions devront s'implanter :

- à 10 mètres des berges des cours d'eau structurant (Massurat, Berles de Cassy, Renet et Lanton)
- à 1,50 mètre minimum du talus des fossés existants.

Les piscines non couvertes peuvent s'implanter à 5 mètres minimum des berges des cours d'eau et des fossés.

6.6 Dispositions particulières

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus est admise, à condition que l'implantation projetée tienne compte de l'implantation des constructions voisines.

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

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

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

7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives

En zone UB et UBp les constructions peuvent être implantées soit en ordre semi-continu, soit en ordre discontinu.
En zone UBa, les constructions doivent être implantées en ordre discontinu.
En zone UBm, les constructions peuvent être implantées soit en ordre continu, semi-continu, ou discontinu.

En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 3 mètres.

Les constructions annexes doivent être implantées à 3 mètres des limites séparatives.
Toutefois les constructions annexes, dont la surface de plancher n'excède pas 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage, peuvent être implantées en limites séparatives latérales ou en recul minimal de 1 mètre de ces limites.

Les piscines non couvertes doivent être implantées en recul minimal de 3 mètres des limites séparatives.

7.2 Dispositions particulières

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

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

Les constructions non contigües doivent être implantées à au moins 3 mètres l'une de l'autre.
Toutefois cette disposition ne s'applique pas pour les piscines

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zones UB et UBm, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35 % de la superficie totale du terrain.
En zone UBa et UBp l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur des constructions

Dans toutes les zones, la hauteur maximale des constructions situées en limite séparative et dans la bande de 3 mètres depuis la limite séparative, ne peut excéder
- 3 mètres au point haut de l'acrotère,
- 3,50 mètres au faitage.

En zone UB et UBa, la hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :
- 6 mètres au point haut de l'acrotère,
- 9 mètres au faitage.

En zone UBm et UBp, la hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :
- 5 mètres au point haut de l'acrotère,
- 7 mètres au faitage.

La hauteur maximale des annexes, dont la surface de plancher n'excède pas 50m², mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder 3,50 mètres au faitage.

10.2 Dispositions particulières

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

Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront aussi être admises :
- pour adapter la construction ou une partie de la construction à la pente du terrain,
- dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif.

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

11.1 Principe général

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent.

11.2 Toitures

– Toits en pente : les toitures seront à deux pans minimum. Leur pente sera fonction de matériau de couverture, sans décrochement excessif, avec un minimum de 20 % et un maximum de 40 % sauf:
  - pour les petits éléments de toitures, du type tourelles, clochetons, chiens assis,…,
  - pour les constructions de type Arcachonnaise dont la pente de toit pourra être supérieure.

  Un débord de toit de 0,50 mètre minimum (gouttière non comprise) est imposé pour la construction principale, et de 0,25 mètres minimum pour les constructions annexes dont la surface de plancher n'excède pas 20m².

– Les couvertures des toitures en pente doivent être en tuiles, avec des couleurs de tuiles traditionnelles, avec une couleur de type terre cuite naturelle, flammée, vieillie ou de teinte mélangée, non vernissée et non émaillée. Les tuiles types bac acier, et de couleur proche du noir sont interdites.

– Toits à pente faible ou nulle : les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :
  - qu'un dispositif architectural (acrotère …) vienne masquer les matériaux de couverture,
  - et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, …) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

– Les constructions annexes doivent présenter une toiture de même aspect et de même matériaux que la construction principale.

– Les matériaux de couverture translucides sont admis, dans le cas de vérandas ou de fenêtres de toit

11.3 Façades

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique.
Sont autorisés les tons « pierre de gironde », « brique rouge naturelle », ainsi que les tons pastels pour, le blanc ou la couleur bois (peinte ou naturelle).).

11.5 Constructions annexes

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin…) sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

11.6 Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Clôtures sur voie ou emprise publique : la clôture devra être constituée soit :
  - d'un mur bahut de 0.80 mètre de hauteur maximum,
  - d'un mur bahut de 0.80 mètre de hauteur maximum pouvant être surmonté d'un dispositif ouvragé à claire voie, l'ensemble ne devra pas excéder 1,50 mètre,
  - d'une clôture à claire voie qui ne devra pas excéder 1,50 mètre. ,
  - d'une clôture de 2 mètres si elle est constituée d'une haie, ou d'une clôture à claire voie doublée d'une haie.
- Clôtures sur limite séparative : les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres, qu'il s'agisse de murs pleins, de murs bahut surmontés de grilles, grillages ou d'éléments à claire-voie, ou bien d'autres dispositifs.

11.7 Dispositions particulières pour le secteur UBa et UBp

- La modification, l'extension des bâtiments existants dans ce secteur se fera rigoureusement à l'identique, tant dans la volumétrie que dans les détails architecturaux, les matériaux, les détails de modénature, etc…
- Les constructions nouvelles seront édifiées en s'inspirant de la typologie des constructions environnantes, aussi bien dans la volumétrie générale, que dans les proportions des éléments architecturaux et les matériaux.
- Les clôtures devront être obligatoirement doublées de haies vives pour assurer la continuité des perspectives végétalisées des allées.

11.8 Dispositions particulières pour le secteur UBm

Les cabanes et leurs extensions font partie du domaine terrien et doivent respecter l'aspect des constructions existantes, avec des parois en bardage aspect bois naturel foncé et toitures en tuile.

Les ouvrages à construire sur les terre-pleins à proximité du bassin du port ou du chenal font partie du domaine maritime et s'harmoniseront à l'existant.

Les abris destinés à couvrir les claires sont à réaliser selon les règles suivantes :
- éléments d'ossature (en bois ou en métal) : peinture blanche;
- toiture : bacs à éléments métalliques nervurés prélaqués bleu ou tuile;
- les parois verticales de fermeture lorsqu'elles sont nécessaires seraient en bois naturel traité ou peints en blanc;
- pour donner une certaine variété, il est possible, sur certaines constructions, d'inverser la proposition en ce qui concerne l'ossature et la toiture (ossature bleue et toiture blanche). Pour une réussite de l'ensemble, ces constructions devront être d'une exécution correcte, avec tous les accessoires de définition des toitures métalliques en particulier au niveau du traitement des rives et bordures.

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

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions à destination d'habitat :
- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat,
- 1,5 place par logement dans les autres cas (à arrondir au nombre supérieur).

Dans le cas d'opérations d'ensemble à destination d'habitat : 1 place de stationnement banalisée par tranche de 5 lots ou logements, s'ajoutant aux places pour chacun des logements.

Pour les autres constructions : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

12.3 Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

Pour les opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs :
- opérations de plus de 2 logements groupés ou collectifs : obligations indiquées dans le Code de la construction et de l'habitation,
- opérations de plus de 5 logements groupés ou collectifs : local vélo comprenant 1 place par logement visé.

Pour les constructions à destination commerciale, artisanale, de bureaux : obligations indiquées dans le Code de la construction et de l'habitation.

12.4 Modalités d'applications

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente

En cas de changement de destination d'une construction existante, il ne sera exigé de places de stationnement pour véhicules automobiles ou vélo que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

Les aires de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres et en zone U du PLU.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, non imputable au constructeur, d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra satisfaire à tout ou partie de ses obligations :
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,

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

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de zonage, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.

En zone UB et UBm, la superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 45 % de la superficie totale du terrain.

En zone UBa, et UBp la superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 55 % de la superficie totale du terrain

Les aires de stationnement de plus de 100 m² seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

2.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UC** comprend les espaces résidentiels pavillonnaires, comprenant notamment :

- le **secteur UCf**, correspondant au lotissement de la Ferme de Taussat. Des dispositions constructives particulières sont établies qui résultent de sa conception d'origine et de son inscription au titre des sites naturels.
- le **secteur UCp** concernant les lotissements du Vieux Port, du Golf, des landes de Mouchon et des Fontaines caractérisés par des densités moins importantes.

Cette zone est destinée à accueillir principalement de l'habitat, ainsi que les équipements, activités et aménagements divers compatibles avec la proximité de l'habitat.

La zone UC et le secteur UCp soumis à un risque submersion marine ; un PPR en cours d'élaboration fixera des dispositions pour prendre en compte ce risque.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

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

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

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

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

2.1. Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante et identifiés à « sensibilité très élevée »ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat pour la Commune à la date d'établissement du PLU, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

2.2 Les opérations d'aménagement et de construction de plus de 15 lots ou logements sont admises à condition de comporter au moins 35 % de logements locatifs conventionnés

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

2.4 Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition :

- d'une surface inférieure à 100m²,
- d'un dénivelé de moins de 2 mètres.

2.5 En zone UC, et UCp, les constructions annexes sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas plus de 50m² d'emprise au sol.

2.5 En zone UCf, une seule construction annexe est admise à condition que sa superficie n'excède pas 20m², et sous réserve de ne pas abattre d'arbres existants.

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

3.1 Conditions d'accès :

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
Les accès ou bandes de desserte desservant plus d'un logement doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres, incluant une chaussée de 3,50 mètres, sur toute leur longueur.
Les accès en impasse doivent desservir moins de 10 logements, ne pas excéder 50m de long et comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale (schémas techniques en Annexe).

3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie (schémas techniques en Annexe) et de collecte des déchets ménagers.
Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 10 mètres, incluant une chaussée de 5 mètres.
Les voies nouvelles en impasse doivent desservir moins de 10 logements et comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale (schémas techniques en Annexe).
Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.
Les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :

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

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

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

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

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

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

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

En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (voir annexes sanitaires et règlement du SPANC).

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

service public d'assainissement collectif, et Règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA)

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

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

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

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

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

(cf. annexes sanitaires)

4.4 Desserte par le réseau public d'électricité

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

4.5 - Collecte des déchets

Dans les nouvelles opérations d'habitat de plus de 8 logements, il devra être prévu un emplacement spécifique en bordure de voie pour la collecte des ordures ménagères.
Dans les nouvelles opérations d'habitat de plus de 8 logements, il devra être prévu un emplacement spécifique en bordure de voie pour la collecte des ordures ménagères, avec un dispositif permettant de les dissimuler à la vue depuis la route, quelque que soit le nombre de logements.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

6.1 Implantation par rapport aux voies et cheminements doux

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, et à une distance minimale de 3 mètres de l'emprise des cheminements doux.

Les piscines non couvertes peuvent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

6.2 Implantation par rapport à la piste cyclable départementale

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise de la piste cyclable départementale.

6.3 Implantation par rapport à la façade littorale

Les constructions ou installations doivent être implantées à l'alignement ou en recul de la limite d'alignement figurée sur le document graphique du règlement.

6.4 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés

Les nouvelles constructions devront s'implanter :

- à 10 mètres des berges des cours d'eau structurant (Massurat, Berles de Cassy, Renet et Lanton)
- à 1,50 mètre minimum du talus des fossés existants.

Les piscines non couvertes peuvent s'implanter à 5 mètres minimum des berges des cours d'eau et des fossés.

6.5 Dispositions particulières

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus est admise, à condition que l'implantation projetée tienne compte de l'implantation des constructions voisines.

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

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

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

7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives

En zone UC, les constructions peuvent être implantées en ordre semi-continu et discontinu

En zone UCf et UCp, les constructions devront être implantées en ordre discontinu.

En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 3 mètres.

Les constructions annexes doivent être implantées à 3 mètres des limites séparatives.
Toutefois les constructions annexes, dont la surface de plancher n'excède pas 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage, peuvent être implantées en limites séparatives latérales ou en recul minimal de 1 mètre de ces limites.

Les piscines non couvertes doivent être implantées en recul minimal de 3 mètres des limites séparatives.

7.3 Implantation par rapport aux limites séparatives avec le Golf, en limite de zone UEg

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres avec la limite séparative commune avec le Golf, soit en limite de zone UEg.

Les piscines non couvertes peuvent être implantées en recul minimal de 3 mètres des limites séparatives.

7.4 Dispositions particulières

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

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

Les constructions non contigües doivent être implantées à au moins 3 mètres l'une de l'autre.
Toutefois cette disposition ne s'applique pas pour les piscines

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone UC, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale du terrain.

En zone UCp et UCf, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur

Dans toutes les zones, la hauteur maximale des constructions situées en limite séparative et dans la bande de 3 mètres depuis la limite séparative, ne peut excéder
- 3 mètres au point haut de l'acrotère,
- 3,50 mètres au faitage.

En zone UC et UCp la hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :
- 5 mètres au point haut de l'acrotère,
- 8 mètres au faitage.

En zone UCf, la hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :
- 5 mètres au faitage.

La hauteur maximale des annexes, dont la surface de plancher n'excède pas 50m², mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder 3,50 mètres au faitage.

10.2 Dispositions particulières

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

Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront aussi être admises :
- pour adapter la construction ou une partie de la construction à la pente du terrain,
- dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif.

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

11.1 Principe général

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent.

11.2 Toitures

– Toits en pente : les toitures seront à deux pans minimum. Leur pente sera fonction de matériau de couverture, sans décrochement excessif, avec un minimum de 20 % et un maximum de 40 % sauf:
  - pour les petits éléments de toitures, du type tourelles, clochetons, chiens assis,…,
  - pour les constructions de type Arcachonnaise dont la pente de toit pourra être supérieure.

  Un débord de toit de 0,50 mètre minimum (gouttière non comprise) est imposé pour la construction principale, et de 0,25 mètres minimum pour les constructions annexes dont la surface de plancher n'excède pas 20m².

– Les couvertures des toitures en pente doivent être en tuiles, avec des couleurs de tuiles traditionnelles, avec une couleur de type terre cuite naturelle, flammée, vieillie ou de teinte mélangée, non vernissée et non émaillée. Les tuiles types bac acier, et de couleur proche du noir sont interdites.

– Toits à pente faible ou nulle : les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :
  - qu'un dispositif architectural (acrotère …) vienne masquer les matériaux de couverture,
  - et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, …) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

– Les constructions annexes doivent présenter une toiture de même aspect et de même matériaux que la construction principale.

– Les matériaux de couverture translucides sont admis, dans le cas de vérandas ou de fenêtres de toit

11.3 Façades

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique.
Sont autorisés les tons « pierre de gironde », « brique rouge naturelle », ainsi que les tons pastels pour, le blanc ou la couleur bois (peinte ou naturelle).

11.5 Constructions annexes

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin…) sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

11.6 Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Clôtures sur voie ou emprise publique : la clôture devra être constituée soit :
  - d'un mur bahut de 0.80 mètre de hauteur maximum,
  - d'un mur bahut de 0.80 mètre de hauteur maximum pouvant être surmonté d'un dispositif ouvragé à claire voie, l'ensemble ne devra pas excéder 1,50 mètre,
  - d'une clôture à claire voie qui ne devra pas excéder 1,50 mètre. ,
  - d'une clôture de 2 mètres si elle est constituée d'une haie, ou d'une clôture à claire voie doublée d'une haie.
- Clôtures sur limite séparative : les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres, qu'il s'agisse de murs pleins, de murs bahut surmontés de grilles, grillages ou d'éléments à claire-voie, ou bien d'autres dispositifs.
- En zone UCp :
  - la clôture sur voie doit être constituée d'une haie vive, éventuellement doublée de grillages, et sa hauteur ne doit pas excéder 1,20 mètre.
  - En front de golf, la hauteur maximale de la clôture sur les limites séparatives ne devra pas excéder 1 50 mètres.

11.7 Dispositions particulières pour le secteur UCf

VOLUMETRIE
Les constructions doivent s'intégrer dans le site, respecter le boisement et la topographie du terrain.
Le volume des constructions sera de formes simples (plans orthogonaux – toitures à deux pentes – faîtage parallèles aux longs pans…).

FACADES
Les matériaux utilisés pour la construction doivent être en aspect bois teinté, nature ou peint en charpente apparente, aspect lambris ou voliges en avant-toits.
Pour les façades, les bardages doivent être en aspect bois ou brique vernissée (briques de Brasch).
Les pignons devront être traités dans les mêmes matériaux que les façades.
Les volets extérieurs à battants ou coulissants seront en aspect bois
Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin…) sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

COLORATION
Les bardages aspect bois seront constitués de voliges aspect bois avec couvre joints disposés verticalement. Ils seront traités à cœur en autoclave et laissés "brut de traitement" ou teintés de couleur sombre (vert, brun) ou claire.
Les menuiseries extérieures seront de couleur claire (blanc cassé ou gris clair) ou de tons pastels (coloration à préciser, références, échantillons à présenter).

TOITURES
a) Constructions principales
Les toitures seront à deux pentes, dont l'inclinaison sera comprise entre 30 et 40 %.
L'emprise des panneaux solaires ne pourra excéder 20% de chaque pan de toit
Les toitures terrasses sont interdites pour le bâti principal.
Seuls les toits terrasse non accessibles et de petites dimension (liaisons, abris...) pourront être autorisés.
b) Constructions annexes

Pour les annexes indépendantes contiguës aux limites séparatives, les toits plats à faible pente pourront être autorisés.
Toutes les toitures devront être pourvues d'avant toit de 50 cm minimum sauf sur les limites contiguës pour les constructions existantes.
Les galeries et terrasses couvertes sont conseillées et pourront être aménagées sous réserve de s'intégrer aux bâtiments existants et de respecter le style architectural local. Les toits plats à très faible pente pourront être autorisés.
En règle générale les couvertures seront en tuiles de terre cuite de "ton vieilli" de préférence en tuiles canal ou à défaut en tuiles double canal ou romane canal.

CLOTURES
- Clôtures de façade :
Les clôtures et portails seront en aspect bois avec lattes verticales sur traverse horizontale ou constituées de grillage sur poteaux aspect fers, bois ou béton peints en vert sombre et mat. Elles pourront être doublées de haies végétales d'essences locales à feuillage persistant. Les murs maçonnés ou murs bahuts sont interdits. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1 m 50 de hauteur.
Les clôtures et portails en PVC sont interdits.
Les coffrets de branchement seront intégrés dans les clôtures ou dans des coffres aspect bois et peints en vert sombre et mat.
- Clôtures latérales '
Elles seront en grillage sur poteaux aspect bois, fer ou béton peints en vert sombre et mat.

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

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions à destination d'habitat :
- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat,
- 1,5 place par logement dans les autres cas (à arrondir au nombre supérieur).

Dans le cas d'opérations d'ensemble à destination d'habitat : 1 place de stationnement banalisée par tranche de 5 lots ou logements, s'ajoutant aux places pour chacun des logements.

Pour les autres constructions : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

12.3 Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

Pour les opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs :
- opérations de plus de 2 logements groupés ou collectifs : obligations indiquées dans le Code de la construction et de l'habitation,
- opérations de plus de 5 logements groupés ou collectifs : local vélo comprenant 1 place par logement visé.

Pour les constructions à destination commerciale, artisanale, de bureaux : obligations indiquées dans le Code de la construction et de l'habitation.

12.4 Modalités d'applications

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente

En cas de changement de destination d'une construction existante, il ne sera exigé de places de stationnement pour véhicules automobiles ou vélo que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

Les aires de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres et en zone U du PLU.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, non imputable au constructeur, d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra satisfaire à tout ou partie de ses obligations :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.

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

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de zonage, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.
Les aires de stationnement de plus de 100 m² seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

En zone UC, la superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 50 % de la superficie totale du terrain.

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

En zone UCf, les abattages d'arbres sont interdits afin de maintenir le caractère boisé et arboré du quartier et du site inscrit.

2.4 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UD** comprend les espaces résidentiels pavillonnaires, comprenant uniquement le secteur du village de BLAGON

Cette zone est destinée à accueillir principalement de l'habitat, ainsi que les équipements, activités et aménagements divers compatibles avec la proximité de l'habitat. Le secteur ne dispose pas de système collectif d'évacuation des eaux usées et impose un système individuelle de traitement.

ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

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

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

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

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

2.1 Les opérations d'aménagement et de construction de plus de 15 lots ou logements sont admises à condition de comporter au moins 35 % de logements locatifs conventionnés

2.2 Les constructions et installations à destination d'activités de commerce de service ou d'artisanat, ou bien à destination d'entrepôt sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs …) ou du trafic qu'elles générèrent, notamment de poids lourds.

2.3 Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition :

- d'une surface inférieure à 100m²,
- d'un dénivelé de moins de 2 mètres.

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

3.1 Conditions d'accès :

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
Les accès ou bandes de desserte desservant plus d'un logement doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres, incluant une chaussée de 3,50 mètres, sur toute leur longueur.
Les accès en impasse doivent desservir moins de 10 logements, ne pas excéder 50m de long et comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale (schémas techniques en Annexe).

3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie (schémas techniques en Annexe) et de collecte des déchets ménagers.
Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 10 mètres, incluant une chaussée de 5 mètres.
Les voies nouvelles en impasse doivent desservir moins de 10 logements et comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale (schémas techniques en Annexe).
Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.
Les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :

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

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

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

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

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

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

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un système individuel conforme à la règlementation en vigueur étudié par le SIBA.

En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (voir annexes sanitaires et règlement du SPANC).

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

service public d'assainissement collectif, et Règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA)

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

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

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

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

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

(cf. annexes sanitaires)

4.4 Desserte par le réseau public d'électricité

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

4.5 - Collecte des déchets

Dans les nouvelles opérations d'habitat de plus de 8 logements, il devra être prévu un emplacement spécifique en bordure de voie pour la collecte des ordures ménagères.
Dans les nouvelles opérations d'habitat de plus de 8 logements, il devra être prévu un emplacement spécifique en bordure de voie pour la collecte des ordures ménagères, avec un dispositif permettant de les dissimuler à la vue depuis la route, quelque que soit le nombre de logements.

ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

6.1 Implantation par rapport aux voies et aux cheminements doux

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres de l'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer et à une distance minimale de 3 mètres de l'emprise des cheminements doux.

Les piscines non couvertes peuvent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

6.2 Implantation par rapport à la piste cyclable départementale

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise de la piste cyclable départementale.

6.3 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés

Les nouvelles constructions devront s'implanter :

- à 10 mètres des berges des cours d'eau structurant (Massurat, Berles de Cassy, Renet et Lanton)
- à 1,50 mètre minimum du talus des fossés existants.

Les piscines non couvertes peuvent s'implanter à 5 mètres minimum des berges des cours d'eau et des fossés.

6.4 Dispositions particulières

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus est admise, à condition que l'implantation projetée tienne compte de l'implantation des constructions voisines.

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

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

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

7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en ordre semi-continus et discontinu.

En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 3 mètres

Les constructions annexes doivent être implantées à 3 mètres des limites séparatives.
Toutefois les constructions annexes, dont la surface de plancher n'excède pas 50m² et dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage, peuvent être implantées en limites séparatives postérieures ou en recul minimal de 1 mètre de ces limites.

Les piscines non couvertes doivent être implantées en recul minimal de 3 mètres des limites séparatives.

7.4 Dispositions particulières

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

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

Les constructions non contigües doivent être implantées à au moins 3 mètres l'une de l'autre.
Toutefois cette disposition ne s'applique pas pour les piscines

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur

La hauteur maximale des constructions situées en limite séparative et dans la bande de 3 mètres depuis la limite séparative, ne peut excéder
- 3 mètres au point haut de l'acrotère,
- 3,50 mètres au faitage.

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :
- 5 mètres au point haut de l'acrotère,
- 8 mètres au faitage.

La hauteur maximale des annexes, dont la surface de plancher n'excède pas 50m², mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder 3,50 mètres au faitage.

10.2 Dispositions particulières

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

Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront aussi être admises :

- pour adapter la construction ou une partie de la construction à la pente du terrain,
- dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif.

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

11.1 Principe général

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent.

11.2 Toitures

– Toits en pente : les toitures seront à deux pans minimum. Leur pente sera fonction de matériau de couverture, sans décrochement excessif, avec un minimum de 20 % et un maximum de 40 % sauf:
  - pour les petits éléments de toitures, du type tourelles, clochetons, chiens assis,…,
  - pour les constructions de type Arcachonnaise dont la pente de toit pourra être supérieure.

  Un débord de toit de 0,50 mètre minimum (gouttière non comprise) est imposé pour la construction principale, et de 0,25 mètres minimum pour les constructions annexes dont la surface de plancher n'excède pas 20m².

– Les couvertures des toitures en pente doivent être en tuiles, avec des couleurs de tuiles traditionnelles, avec une couleur de type terre cuite naturelle, flammée, vieillie ou de teinte mélangée, non vernissée et non émaillée. Les tuiles types bac acier, et de couleur proche du noir sont interdites.

– Toits à pente faible ou nulle : les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :
  - qu'un dispositif architectural (acrotère …) vienne masquer les matériaux de couverture,
  - et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, …) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

– Les constructions annexes doivent présenter une toiture de même aspect et de même matériaux que la construction principale.

– Les matériaux de couverture translucides sont admis, dans le cas de vérandas ou de fenêtres de toit

11.3 Façades

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique.

Sont autorisés les tons « pierre de gironde », « brique rouge naturelle », ainsi que les tons pastels pour, le blanc ou la couleur bois (peinte ou naturelle).).

11.5 Constructions annexes

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin…) sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

11.6 Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Clôtures sur voie ou emprise publique : la clôture devra être constituée soit :
  - d'un mur bahut de 0.80 mètre de hauteur maximum,

- d'un mur bahut de 0.80 mètre de hauteur maximum pouvant être surmonté d'un dispositif ouvragé à claire voie, l'ensemble ne devra pas excéder 1,50 mètre,
- d'une clôture à claire voie qui ne devra pas excéder 1,50 mètre. ,
- d'une clôture de 2 mètres si elle est constituée d'une haie, ou d'une clôture à claire voie doublée d'une haie.

- Clôtures sur limite séparative : Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres, qu'il s'agisse de murs pleins, de murs bahut surmontés de grilles, grillages ou d'éléments à claire-voie, ou bien d'autres dispositifs.

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

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions à destination d'habitat :
- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat,
- 1,5 place par logement dans les autres cas (à arrondir au nombre supérieur).

Dans le cas d'opérations d'ensemble à destination d'habitat : 1 place de stationnement banalisée par tranche de 5 lots ou logements, s'ajoutant aux places pour chacun des logements.

Pour les autres constructions : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

12.3 Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

Pour les opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs :
- opérations de plus de 2 logements groupés ou collectifs : obligations indiquées dans le Code de la construction et de l'habitation,
- opérations de plus de 5 logements groupés ou collectifs : local vélo comprenant 1 place par logement visé.

Pour les constructions à destination commerciale, artisanale, de bureaux : obligations indiquées dans le Code de la construction et de l'habitation.

12.4 Modalités d'applications

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente

En cas de changement de destination d'une construction existante, il ne sera exigé de places de stationnement pour véhicules automobiles ou vélo que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

Les aires de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres et en zone U du PLU.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, non imputable au constructeur, d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra satisfaire à tout ou partie de ses obligations :
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.

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

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de zonage, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.

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

Les aires de stationnement de plus de 100 m² seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

2.5 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UE** comprend les zones d'équipements liée à l'accueil du public, comprenant notamment :

- le secteur UEc, lié aux campings
- le secteur UECf, lié aux campings en façade littorale (le Coq Hardi et le Roumingue)
- le secteur UEg, d'équipements de loisirs du Golf.

La zone UE et le secteur UEcf sont soumis à un risque submersion marine ; un PPR en cours d'élaboration fixera des dispositions pour prendre en compte ce risque.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 En zones UE, UEc, UEcf et UEg, sont interdites les constructions suivantes :

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

1.2 En zones UE et UEg, sont également interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination de commerce

1.3 En zones UE, UEc, UEcf et UEg, sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

1.4 En zones UE et UEg, sont également interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs.

1.5 En zones UE, UEc, et UEcf sont également interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs.

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

2.1. Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante et identifiés à « sensibilité très élevée »ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat pour la Commune à la date d'établissement du PLU, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

2.2 Les constructions et installations à destination d'habitation sont admises à condition qu'elles soient directement liées au gardiennage des installations de la zone concernée.

2.3 Les constructions et installations à destination de bureaux et de commerces, ou bien à destination d'entrepôt sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles soient directement liées aux installations de la zone concernée.

2.4 En zone UEc, l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs est autorisé seulement dans le cadre de l'évolution de l'activité existante pour des besoins de modernisation, sans possibilité de transformer un camping en parc résidentiel de loisirs. Les habitations légères de loisir sont autorisées si leur surface de plancher n'excèdent pas 35m².

2.5 En zone UEcf, les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'aménagement du camping existant sont autorisées à condition qu'elles ne puissent pas être assimilées à une extension de l'urbanisation en espace proche du rivage et qu'elle ne s'implante pas dans une bande littorale de cent mètres au titre de la loi Littoral

2.6 Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition :
- d'une surface inférieure à 100m²,
- d'un dénivelé de moins de 2 mètres.

ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions d'accès :

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
Les accès ou bandes de desserte desservant plus d'un logement doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres, incluant une chaussée de 3,50 mètres, sur toute leur longueur.
Les accès en impasse doivent desservir moins de 10 logements, ne pas excéder 50m de long et comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale (schémas techniques en Annexe).

3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie (schémas techniques en Annexe) et de collecte des déchets ménagers.
Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 10 mètres, incluant une chaussée de 5 mètres.
Les voies nouvelles en impasse doivent desservir moins de 10 logements et comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale (schémas techniques en Annexe).
Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.
Les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :
- 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, …),
- 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
- 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
- 3 mètres pour les espaces partagés piétons-cycles.

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

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

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

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

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

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

En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (voir annexes sanitaires et règlement du SPANC).

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

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

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

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

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

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

(cf. annexes sanitaires)

4.4 Desserte par le réseau public d'électricité

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

6.1 Implantation par rapport aux voies

En zone UE, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

En zone UEc, les constructions, résidences mobiles, ou emplacements de tente doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

6.2 Implantation par rapport à la RD3, RD3E9

Les constructions, résidences mobiles, ou emplacements de tente doivent être implantées à une distance minimale de 35 mètres de l'emprise de la RD3., et de 25 mètres de l'emprise de la RD3E9.

6.3 Implantation par rapport à la façade littorale

Les constructions ou installations doivent être implantées à l'alignement ou en recul de la limite d'alignement figurée sur le document graphique du règlement.

6.4 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés

Les nouvelles constructions devront s'implanter :

- à 10 mètres des berges des cours d'eau structurant (Massurat, Berles de Cassy, Renet et Lanton)
- à 1,50 mètre minimum du talus des fossés existants.

6.5 Dispositions particulières

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus est admise, à condition que l'implantation projetée tienne compte de l'implantation des constructions voisines.

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

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

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

7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives en UE

Les constructions peuvent-être implantées en ordre continu, semi-continu et discontinu.

En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 3 mètres.

7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives en UEc

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètre des limites séparatives.

7.3 Implantation par rapport aux limites séparatives en UEg

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives.

7.4 Dispositions particulières

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

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

Non réglementé

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder 5 mètres au faitage.

La hauteur maximale des autres constructions mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :
- 5 mètres au point haut de l'acrotère.
- 8 mètres au faitage.

10.2 Dispositions particulières

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

Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront aussi être admises :

- pour adapter la construction ou une partie de la construction à la pente du terrain,
- pour le cas de superstructures nécessaires au fonctionnement des installations sportives et de loisirs,
- dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif.

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

11.1 Principe général

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent.

11.2 Toitures

– Toits en pente : les toitures seront à deux pans minimum. Leur pente sera fonction de matériau de couverture, sans décrochement excessif, avec un minimum de 20 % et un maximum de 40 % sauf:
  - pour les petits éléments de toitures, du type tourelles, clochetons, chiens assis,…,
  - pour les constructions de type Arcachonnaise dont la pente de toit pourra être supérieure.

  Un débord de toit de 0,50 mètre minimum (gouttière non comprise) est imposé pour la construction principale, et de 0,25 mètres minimum pour les constructions annexes dont la surface de plancher n'excède pas 20m².

– Les couvertures des toitures en pente doivent être en tuiles, avec des couleurs de tuiles traditionnelles, avec une couleur de type terre cuite naturelle, flammée, vieillie ou de teinte mélangée, non vernissée et non émaillée. Les tuiles types bac acier, et de couleur proche du noir sont interdites.

– Toits à pente faible ou nulle : les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :
  - qu'un dispositif architectural (acrotère …) vienne masquer les matériaux de couverture,
  - et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, …) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

– Les constructions annexes doivent présenter une toiture de même aspect et de même matériaux que la construction principale.

– Les matériaux de couverture translucides sont admis, dans le cas de vérandas ou de fenêtres de toit

11.3 Façades

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique.
Sont autorisés les tons « pierre de gironde », « brique rouge naturelle », ainsi que les tons pastels pour, le blanc ou la couleur bois (peinte ou naturelle).

11.5 Constructions annexes

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin…) sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

11.6 Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Clôtures sur voie ou emprise publique : la clôture devra être constituée soit :
  - d'un mur bahut de 0.80 mètre de hauteur maximum,
  - d'un mur bahut de 0.80 mètre de hauteur maximum pouvant être surmonté d'un dispositif ouvragé à claire voie, l'ensemble ne devra pas excéder 1,50 mètre,
  - d'une clôture à claire voie qui ne devra pas excéder 1,50 mètre. ,
  - d'une clôture de 2 mètres si elle est constituée d'une haie, ou d'une clôture à claire voie doublée d'une haie.
- Clôtures sur limite séparative : les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres, qu'il s'agisse de murs pleins, de murs bahut surmontés de grilles, grillages ou d'éléments à claire-voie, ou bien d'autres dispositifs.
- Clôtures sur limite séparative : les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres, qu'il s'agisse de murs pleins, de murs bahut surmontés de grilles, grillages ou d'éléments à claire-voie, ou bien d'autres dispositifs.

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

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
Pour les Bâtiment Publics les aires de stationnement seront réalisées selon les besoins du projet.

12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions à destination d'habitat : 2 places par logement.

Pour les terrains de campings, de caravanage : 1 place de stationnement par emplacement de tente ou de caravane

Pour les résidences mobiles à demeure, bungalows ou appartements sous forme de PRL : 1 place de stationnement par unité d'hébergement.

12.3 Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

Pour les opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs :
- opérations de plus de 2 logements groupés ou collectifs : obligations indiquées dans le Code de la construction et de l'habitation

Pour les constructions à destination commerciale, artisanale, de bureaux : obligations indiquées dans le Code de la construction et de l'habitation.

12.4 Modalités d'applications

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente

En cas de changement de destination d'une construction existante, il ne sera exigé de places de stationnement pour véhicules automobiles ou vélo que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

Les aires de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres et en zone U du PLU.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, non imputable au constructeur, d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra satisfaire à tout ou partie de ses obligations :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,

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

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de zonage, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.

Toute opération d'ensemble doit prévoir l'aménagement d'espaces verts communs, dont au moins une superficie d'espaces verts d'un seul tenant représente 10% de l'emprise foncière.

En zone UE et UEg, les aires de stationnement de plus de 100 m² seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

En zone UEc :

- toute opération devra comporter au moins 1 arbre de haute tige pour 50m² de terrain,
- les plantations existantes devront être maintenues au maximum. Tout abattage d'arbre devra recevoir, au préalable, l'autorisation municipale.
- Les délimitations d'emplacements doivent être plantés d'arbustes buissonnants (réfractaires aux incendies), une partie tampon doit être laissée autour des sanitaires et des parkings.

2.6 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UP** comprend les espaces aménagés et à vocation d'activités diversifiée des ports de Fontainevielle, Taussat, Cassy et Robinville.

Le secteur UP est soumis à un risque submersion marine ; un PPR en cours d'élaboration fixera des dispositions pour prendre en compte ce risque.

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'habitation,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination d'activité industrielle.

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

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

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

2.1. Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante et identifiés à « sensibilité très élevée »ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat pour la Commune à la date d'établissement du PLU, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

2.2 Les constructions et installations à destination de bureaux, de commerce ou d'artisanat, ou bien à destination d'entrepôt sont admises à condition :

- que les constructions et installations, leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs …) ou du trafic qu'elles générèrent, notamment de poids lourds,
- et qu'elles soient liées à l'animation du port et l'activité ostréicole.

2.3 Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition :2

- d'une surface inférieure à 100m²,
- d'un dénivelé de moins de 2 mètres.

ARTICLE UP3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions d'accès :

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
Les accès ou bandes de desserte desservant plus d'un logement doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres, incluant une chaussée de 3,50 mètres, sur toute leur longueur.
Les accès en impasse doivent desservir moins de 10 logements, ne pas excéder 50m de long et comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale (schémas techniques en Annexe).

3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie (schémas techniques en Annexe) et de collecte des déchets ménagers.
Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 10 mètres, incluant une chaussée de 5 mètres.
Les voies nouvelles en impasse doivent desservir moins de 10 logements et comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale (schémas techniques en Annexe).
Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.
Les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :
- 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, …),
- 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
- 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
- 3 mètres pour les espaces partagés piétons-cycles.

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

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

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

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

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

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

En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (voir annexes sanitaires et règlement du SPANC).

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

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

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

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

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

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

(cf. annexes sanitaires)

4.4 Desserte par le réseau public d'électricité

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

ARTICLE UP 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

6.1 Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

6.2 Implantation par rapport à la façade littorale

Les constructions ou installations doivent être implantées à l'alignement ou en recul de la limite d'alignement figurée sur le document graphique du règlement. .

6.3 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés

Les nouvelles constructions devront s'implanter :

- à 10 mètres des berges des cours d'eau structurant (Massurat, Berles de Cassy, Renet et Lanton)
- à 1,50 mètre minimum du talus des fossés existants.

Les piscines non couvertes peuvent s'implanter à 5 mètres minimum des berges des cours d'eau et des fossés.

6.4 Dispositions particulières

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus est admise, à condition que l'implantation projetée tienne compte de l'implantation des constructions voisines.

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

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

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

7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions annexes doivent être implantées à 3 mètres des limites séparatives.
Toutefois les constructions annexes, dont la surface de plancher n'excède pas 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage, peuvent être implantées en limites séparatives latérales ou en recul minimal de 1 mètre de ces limites.

7.2 Dispositions particulières

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

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

Les constructions non contigües doivent être implantées à au moins 3 mètres l'une de l'autre.

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder 6 mètres au faitage.

10.2 Dispositions particulières

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

Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront aussi être admises :

- pour adapter la construction ou une partie de la construction à la pente du terrain,
- dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif.

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

11.1 Principe général

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent.

11.2 Toitures

– Toits en pente : les toitures seront à deux pans minimum. Leur pente sera fonction de matériau de couverture, sans décrochement excessif, avec un minimum de 20 % et un maximum de 40 % sauf:
  - pour les petits éléments de toitures, du type tourelles, clochetons, chiens assis,…,
  - pour les constructions de type Arcachonnaise dont la pente de toit pourra être supérieure.

Un débord de toit de 0,50 mètre minimum (gouttière non comprise) est imposé pour la construction principale, et de 0,25 mètres minimum pour les constructions annexes dont la surface de plancher n'excède pas 20m².

– Les couvertures des toitures en pente doivent être en tuiles, avec des couleurs de tuiles traditionnelles, avec une couleur de type terre cuite naturelle, flammée, vieillie ou de teinte mélangée, non vernissée et non émaillée. Les tuiles types bac acier, et de couleur proche du noir sont interdites.

– Toits à pente faible ou nulle : les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :
  - qu'un dispositif architectural (acrotère …) vienne masquer les matériaux de couverture,
  - et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, …) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

– Les constructions annexes doivent présenter une toiture de même aspect et de même matériaux que la construction principale.

– Les matériaux de couverture translucides sont admis, dans le cas de vérandas ou de fenêtres de toit

11.3 Façades

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique.
Sont autorisés les tons « pierre de gironde », « brique rouge naturelle », ainsi que les tons pastels pour, le blanc ou la couleur bois (peinte ou naturelle).). Pour les autres teintes l'avis de l'Architecte du CAUE sera nécessaire.

11.5 Constructions annexes

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin…) sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

11.6 Cabanes

Les cabanes et leurs extensions font partie du domaine terrien et doivent respecter l'aspect des constructions existantes, avec des parois en bardage aspect bois naturel foncé et toitures en tuile.

Les ouvrages à construire sur les terre-pleins à proximité du bassin du port ou du chenal font partie du domaine maritime et utiliseront la peinture blanche ou des teintes vives.

Les abris destinés à couvrir les claires sont à réaliser selon les règles suivantes :
- éléments d'ossature (en bois ou en métal) : peinture blanche;
- toiture : bacs à éléments métalliques nervurés prélaqués bleu ou tuile; toiture à une pente avec le bas de pente à l'Ouest;
- les parois verticales de fermeture lorsqu'elles sont nécessaires seraient en bois naturel traité ou peints en blanc;
- pour donner une certaine variété, il est possible, sur certaines constructions, d'inverser la proposition en ce qui concerne l'ossature et la toiture (ossature bleue et toiture blanche). Pour une réussite de l'ensemble, ces constructions devront être d'une exécution correcte, avec tous les accessoires de définition des toitures métalliques en particulier au niveau du traitement des rives et bordures.

11.6 Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Clôtures sur voie ou emprise publique : la clôture devra être constituée soit :
  - d'un mur bahut de 0.80 mètre de hauteur maximum,
  - d'un mur bahut de 0.80 mètre de hauteur maximum pouvant être surmonté d'un dispositif ouvragé à claire voie, l'ensemble ne devra pas excéder 1,50 mètre,
  - d'une clôture à claire voie qui ne devra pas excéder 1,50 mètre. ,
  - d'une clôture de 2 mètres si elle est constituée d'une haie, ou d'une clôture à claire voie doublée d'une haie.

- Clôtures sur limite séparative : Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres, qu'il s'agisse de murs pleins, de murs bahut surmontés de grilles, grillages ou d'éléments à claire-voie, ou bien d'autres dispositifs.

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

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

12.3 Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

Pour les opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs :
- opérations de plus de 2 logements groupés ou collectifs : obligations indiquées dans le Code de la construction et de l'habitation,
- opérations de plus de 5 logements groupés ou collectifs : local vélo comprenant 1 place par logement visé.

Pour les constructions à destination commerciale, artisanale, de bureaux : obligations indiquées dans le Code de la construction et de l'habitation.

12.4 Modalités d'applications

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente

En cas de changement de destination d'une construction existante, il ne sera exigé de places de stationnement pour véhicules automobiles ou vélo que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

Les aires de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres et en zone U du PLU.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, non imputable au constructeur, d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra satisfaire à tout ou partie de ses obligations :
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.

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

Non réglementé

2.7 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UX** comprend les espaces économiques sur Lanton.

La zone UX est soumise à un risque submersion marine ; un PPR en cours d'élaboration fixera des dispositions pour prendre en compte ce risque.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

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

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

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

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

2.1. Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante et identifiés à « sensibilité très élevée »ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat pour la Commune à la date d'établissement du PLU, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

2.2 Les constructions et installations à destination d'habitation sont admises à condition qu'elles prennent la forme de l'aménagement d'un logement de fonction obligatoirement inclus dans le bâtiment d'activité.

2.3 Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition :

- d'une surface inférieure à 100m²,
- d'un dénivelé de moins de 2 mètres.

2.4 Les constructions et installations à destination d'habitation sont également admises à condition que les programmes de logements soient localisés à l'étage d'un rez-de-chaussée commercial inclus dans le bâtiment d'activité.

2.5 Les constructions et installations à destination d'activités artisanales, ou bien à destination d'entrepôt sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs …) ou du trafic qu'elles générèrent, notamment de poids lourds.

ARTICLE UX 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions d'accès :

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
Les accès ou bandes de desserte desservant plus d'un logement doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres, incluant une chaussée de 3,50 mètres, sur toute leur longueur.
Les accès en impasse doivent fonctionner avec un seul sens de circulation, desservir moins de 10 logements, ne pas excéder 50m de long et comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale (schémas techniques en Annexe).

3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie (schémas techniques en Annexe) et de collecte des déchets ménagers.
Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 10 mètres, incluant une chaussée de 5 mètres.
Les voies nouvelles en impasse doivent desservir moins de 10 logements, ne pas excéder 50 m de long et comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale (schémas techniques en Annexe).
Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.
Les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :

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

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

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

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(cf. annexes sanitaires)

4.4 Desserte par le réseau public d'électricité

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

ARTICLE UX 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

6.1 Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

6.2 Implantation par rapport à la RD3, et à la RD3E10

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres de l'axe de la RD3, et 25 mètres de la limite d'emprise de la RD3E10.

6.3 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés

Les nouvelles constructions devront s'implanter :

- à 10 mètres des berges des cours d'eau structurant (Massurat, Berles de Cassy, Renet et Lanton)
- à 1,50 mètre minimum du talus des fossés existants.

Les piscines non couvertes peuvent s'implanter à 5 mètres minimum des berges des cours d'eau et des fossés.

6.4 Dispositions particulières

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus est admise, à condition que l'implantation projetée tienne compte de l'implantation des constructions voisines.

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

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

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

7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu

Les constructions et installations devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

7.3 Dispositions particulières

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

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

Non réglementé

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie totale du terrain

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur

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

- 6 mètres à l'acrotère,
- 8 mètres au faitage.

10.2 Dispositions particulières

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

Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront aussi être admises :

- pour adapter la construction ou une partie de la construction à la pente du terrain,
- dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent.

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

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Pour les commerces : 3 places de stationnement par 100m² de surface de vente
Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par 30m² de surface de plancher
Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par chambre
Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : 1 place de stationnement par 80m² de surface de plancher

12.3 Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

Pour les constructions à destination commerciale, artisanale, de bureaux : obligations indiquées dans le Code de la construction et de l'habitation.

12.4 Modalités d'applications

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente

En cas de changement de destination d'une construction existante, il ne sera exigé de places de stationnement pour véhicules automobiles ou vélo que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

Les aires de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres et en zone U du PLU

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, non imputable au constructeur, d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra satisfaire à tout ou partie de ses obligations :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,

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

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de zonage, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.

La superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 20 % de la superficie totale du terrain

Les aires de stationnement de plus de 100 m² seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

3.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU comprend les espaces ouverts à l'urbanisation sous conditions, et destinés principalement à l'accueil d'habitat. Elles peuvent également accueillir des équipements, activités et aménagements divers, sous réserve de compatibilité avec la proximité de l'habitat.
Elle comprend un secteur 1AUs à destination principale d'habitat social

L'urbanisation projetée doit être compatible avec les Orientations d'aménagement et de programmations du PLU.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

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

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

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

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

2.1. Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante et identifiés à « sensibilité très élevée »ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat pour la Commune à la date d'établissement du PLU, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

2.2 Les opérations d'aménagement et de construction sont admises à condition :

- d'être compatibles avec les Orientations d'aménagement et de programmation du PLU,
- que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter,
- de porter sur une unité foncière d'une superficie minimale d'1 ha, ou sur le regroupement complet d'unités foncières restantes non construites et contiguës,
- de ne pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone considérée.

2.3. Les constructions à destination d'habitat, d'activités commerciale ou artisanale, de bureaux ou d'hébergement hôtelier, sont admises à condition

- de s'inscrire dans une opération d'ensemble (lotissement, ZAC ou ensemble de constructions),
- que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs …) ou du trafic qu'elles générèrent, notamment de poids lourds.

2.4 En zone 1AU, dans les secteurs de mixité sociale identifiées dans le document graphique du règlement, les opérations d'aménagement et de construction à destination d'habitation de plus de 15 lots ou logements sont admises à condition de comporter au moins 35 % de logements locatifs conventionnés.

2.5 En zone 1AUs, dans le secteur de mixité sociale identifiée dans le document graphique du règlement, les opérations d'aménagement et de construction à destination d'habitation sont admises à condition de comporter au moins 100 % de logements locatifs conventionnés.

2.6 Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition :
- d'une surface inférieure à 100m²,
- d'un dénivelé de moins de 2 mètres.

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions d'accès :

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
Les accès ou bandes de desserte desservant plus d'un logement doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 6 mètres, incluant une chaussée de 3,50 mètres, sur toute leur longueur.
Les accès en impasse doivent desservir moins de 10 logements, ne pas excéder 50m de long et comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale (schémas techniques en Annexe).

3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie (schémas techniques en Annexe) et de collecte des déchets ménagers.
Les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 10 mètres, incluant une chaussée de 5 mètres.
Les voies nouvelles en impasse doivent desservir moins de 10 logements et comporter un dispositif de retournement dans leur partie terminale (schémas techniques en Annexe).
Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.
Les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont les suivantes :
- 1,50 mètre pour les emprises piétonnes (trottoir, accotement stabilisé, …),
- 1,50 mètre pour les bandes cyclables unidirectionnelles,
- 2,50 mètres pour les bandes cyclables bidirectionnelles et les pistes cyclables,
- 3 mètres pour les espaces partagés piétons-cycles.

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

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

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

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

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

En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (voir annexes sanitaires et règlement du SPANC

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

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

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

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

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

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

(cf. annexes sanitaires)

4.4 Desserte par le réseau public d'électricité

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

4.5 - Collecte des déchets

Dans les nouvelles opérations d'habitat de plus de 8 logements, il devra être prévu un emplacement spécifique en bordure de voie pour la collecte des ordures ménagères.
Dans les nouvelles opérations d'habitat de plus de 8 logements, il devra être prévu un emplacement spécifique en bordure de voie pour la collecte des ordures ménagères, avec un dispositif permettant de les dissimuler à la vue depuis la route, quelque que soit le nombre de logements.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

6.1 Implantation par rapport aux voies et aux cheminements doux

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer et des cheminements doux.

6.2 Implantation par rapport à la RD3

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise de la RD3.

6.3 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés

Les nouvelles constructions devront s'implanter :

- à 10 mètres des berges des cours d'eau structurant (Massurat, Berles de Cassy, Renet et Lanton)
- à 1,50 mètre minimum du talus des fossés existants.

Les piscines non couvertes peuvent s'implanter à 5 mètres minimum des berges des cours d'eau et des fossés.

Les piscines non couvertes peuvent s'implanter à 5 mètres minimum des berges des cours d'eau et des fossés.

6.6 Dispositions particulières

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus est admise, à condition que l'implantation projetée tienne compte de l'implantation des constructions voisines.

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

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

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

7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées soit en ordre continu, semi-continu, ou discontinu.

En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 3 mètres.

Les constructions annexes doivent être implantées à 3 mètres des limites séparatives.
Toutefois les constructions annexes, dont la surface de plancher n'excède pas 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage, peuvent être implantées en limites séparatives latérales ou en recul minimal de 1 mètre de ces limites.

Les piscines non couvertes doivent être implantées en recul minimal de 3 mètres des limites séparatives.

7.2 Dispositions particulières

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

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

Les constructions non contigües doivent être implantées à au moins 3 mètres l'une de l'autre.
Toutefois cette disposition ne s'applique pas pour les piscines

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions situées en limite séparative et dans la bande de 3 mètres depuis la limite séparative, ne peut excéder
- 3 mètres au point haut de l'acrotère,
- 3,50 mètres au faitage.

La hauteur maximale des constructions, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :
- 6 mètres au point haut de l'acrotère,
- 8 mètres au faitage.

La hauteur maximale des annexes, dont la surface de plancher n'excède pas 50m², mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder 3,50 mètres au faitage.

10.2 Dispositions particulières

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

Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront aussi être admises :
- pour adapter la construction ou une partie de la construction à la pente du terrain,
- dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Principe général

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent.

11.2 Toitures

– Toits en pente : les toitures seront à deux pans minimum. Leur pente sera fonction de matériau de couverture, sans décrochement excessif, avec un minimum de 20 % et un maximum de 40 % sauf:
  - pour les petits éléments de toitures, du type tourelles, clochetons, chiens assis,…,
  - pour les constructions de type Arcachonnaise dont la pente de toit pourra être supérieure.

  Un débord de toit de 0,50 mètre minimum (gouttière non comprise) est imposé pour la construction principale, et de 0,25 mètres minimum pour les constructions annexes dont la surface de plancher n'excède pas 20m².

– Les couvertures des toitures en pente doivent être en tuiles, avec des couleurs de tuiles traditionnelles, avec une couleur de type terre cuite naturelle, flammée, vieillie ou de teinte mélangée, non vernissée et non émaillée. Les tuiles types bac acier, et de couleur proche du noir sont interdites.

– Toits à pente faible ou nulle : les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :
  - qu'un dispositif architectural (acrotère …) vienne masquer les matériaux de couverture,
  - et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, …) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

– Les constructions annexes doivent présenter une toiture de même aspect et de même matériaux que la construction principale.

– Les matériaux de couverture translucides sont admis, dans le cas de vérandas ou de fenêtres de toit

11.3 Façades

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique.
Sont autorisés les tons « pierre de gironde », « brique rouge naturelle », ainsi que les tons pastels pour, le blanc ou la couleur bois (peinte ou naturelle).).

11.5 Constructions annexes

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin…) sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

11.6 Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Clôtures sur voie ou emprise publique : la clôture devra être constituée soit :
  - d'un mur bahut de 0.80 mètre de hauteur maximum,
  - d'un mur bahut de 0.80 mètre de hauteur maximum pouvant être surmonté d'un dispositif ouvragé à claire voie, l'ensemble ne devra pas excéder 1,50 mètre,
  - d'une clôture à claire voie qui ne devra pas excéder 1,50 mètre. ,
  - d'une clôture de 2 mètres si elle est constituée d'une haie, ou d'une clôture à claire voie doublée d'une haie.
- Clôtures sur limite séparative : Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 mètres, qu'il s'agisse de murs pleins, de murs bahut surmontés de grilles, grillages ou d'éléments à claire-voie, ou bien d'autres dispositifs.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions à destination d'habitat :
- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat,
- 1,5 place par logement dans les autres cas (à arrondir au nombre supérieur).

Dans le cas d'opérations d'ensemble à destination d'habitat : 1 place de stationnement banalisée par tranche de 5 lots ou logements, s'ajoutant aux places pour chacun des logements.

Pour les autres constructions : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

12.3 Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues

Pour les opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs :
- opérations de plus de 2 logements groupés ou collectifs : obligations indiquées dans le Code de la construction et de l'habitation,
- opérations de plus de 5 logements groupés ou collectifs : local vélo comprenant 1 place par logement visé.

Pour les constructions à destination commerciale, artisanale, de bureaux : obligations indiquées dans le Code de la construction et de l'habitation.

12.4 Modalités d'applications

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente

En cas de changement de destination d'une construction existante, il ne sera exigé de places de stationnement pour véhicules automobiles ou vélo que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

Les aires de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres et en zone U du PLU.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, non imputable au constructeur, d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra satisfaire à tout ou partie de ses obligations :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de zonage, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.

La superficie d'espaces verts en pleine terre doit représenter au moins 30 % de la superficie totale du terrain.

Les aires de stationnement de plus de 100 m² seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

3.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE 1AUL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUL comprend les espaces ouverts à l'urbanisation sous conditions, et destinés principalement à l'accueil d'activités sportives, de loisirs, récréatives, ludiques, ainsi qu'à l'hébergement hôtelier et de plein air, restauration, commerces, parc à thème etc…. Elles peuvent également accueillir des équipements, activités et aménagements divers, sous réserve de compatibilité avec la vocation de la zone.

L'urbanisation projetée doit être compatible avec les Orientations d'aménagement et de programmations du PLU.

ARTICLE 1AUL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

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

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de garages collectifs de caravanes,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

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

2.1. Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante et identifiés à « sensibilité très élevée »ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat pour la Commune à la date d'établissement du PLU, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

2.2 Les opérations d'aménagement et de construction sont admises à condition :

- d'être compatibles avec les Orientations d'aménagement et de programmation du PLU,
- que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter,
- de ne pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone considérée.

2.3 Les constructions et installations à destination d'habitation sont admises à condition qu'elles prennent la forme de l'aménagement d'un logement de fonction et de gardiennage.

2.4 Les constructions à destination d'activités commerciale ou artisanale, de bureaux, sont admises à condition

- de s'inscrire dans une opération d'ensemble (lotissement, ZAC ou ensemble de constructions),
- qu'elles soient directement liées aux installations de la zone concernée.

ARTICLE 1AUL 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Conditions d'accès :

Les accès doivent être adaptés à la destination et à l'importance de l'opération qu'ils desservent. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

3.2 Conditions de desserte par les voies automobiles

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui répondent à l'importance et à la destination des constructions qu'ils accueillent. Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie (schémas techniques en Annexe) et de collecte des déchets ménagers.
Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant, existant ou à créer, en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.3 Conditions de desserte par les cheminements piétons et cycles

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles, soit dans le cadre de l'aménagement des voies, soit par des cheminements spécifiques.
Dans tous les cas, ces opérations doivent assurer les possibilités de raccordement et la continuité des parcours piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AUL 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

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

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

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

En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (voir annexes sanitaires et règlement du SPANC).

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

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

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

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

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

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

(cf. annexes sanitaires)

4.4 Desserte par le réseau public d'électricité

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

ARTICLE 1AUL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE 1AUL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 25 mètres de l'axe de la RD3E9,
- 3 mètres de l'emprise des autres voies figurées dans l'Orientation d'aménagement et de Programmation.

6.2 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés

Les nouvelles constructions devront s'implanter :

- à 10 mètres des berges des cours d'eau structurant (Massurat, Berles de Cassy, Renet et Lanton)
- à 1,50 mètre minimum du talus des fossés existants.

Les piscines non couvertes peuvent s'implanter à 5 mètres minimum des berges des cours d'eau et des fossés.

6.3 Dispositions particulières

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

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

7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent-être implantées en ordre continu, semi-continu et discontinu.

En cas d'implantation en recul, la distance de recul doit être au moins égale à 3 mètres.

7.2 Dispositions particulières

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

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

Les constructions non contigües doivent être implantées à au moins 3 mètres l'une de l'autre.

ARTICLE 1AUL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 1AUL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur

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

- 10 mètres à l'acrotère,
- 12 mètres au faitage.

10.2 Dispositions particulières

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

Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront aussi être admises :

- pour adapter la construction ou une partie de la construction à la pente du terrain,
- pour le cas de superstructures nécessaires au fonctionnement des installations sportives et de loisirs (toboggans, antennes,…),
- dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un parti pros architectural et paysager cohérent avec l'aménagement d'ensemble du site.

ARTICLE 1AUL 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE 1AUL 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de zonage, sont soumis aux dispositions Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts et plantés.

Les opérations groupées auront au moins 10% de leur superficie, traités en espaces verts communs. Il est précisé que les sur largeurs des voies arborées, seront considérées comme espace vert, elles pourront être soit latérales, soit centrales (hors emprise de la voie et des espaces réservés aux cycles et aux piétons).

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres tiges d'essences locales, ainsi que haies mixtes composées essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de :
- masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone.
- masquer les constructions et les aires de stockage extérieur ainsi que les dépôts et les déchets autorisés liés ou nécessaires à l'activité.

La façade sur la RD3E9 devra faire l'objet d'un traitement paysager afin de garantir la qualité de l'entrée de ville et l'insertion harmonieuse des opérations d'aménagement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipement et service d'intérêt collectif, public ou privé, ou les bâtiments et ouvrages nécessaires à leur fonctionnement, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration.

3.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU comprend les sites préférentiel de développement futur, fermés à l'urbanisation, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification du PLU.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'habitation,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination de bureau,
- les constructions à destination de commerce,
- les constructions à destination d'artisanat,
- les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'entrepôt.

1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

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

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

Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition :

- d'une surface inférieure à 100m²,
- d'un dénivelé de moins de 2 mètres.

ARTICLE 2AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet

ARTICLE 2AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Sans objet

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES
Sans objet

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Sans objet

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE
Sans objet

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
Sans objet

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
Sans objet

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
Sans objet

ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT
Sans objet

ARTICLE 2AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS
Sans objet

4. Dispositions applicables aux zones agricoles

4.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A comprend les espaces protégés pour l'exploitation et les implantations agricoles.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article A 2.

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

2.1. Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante et identifiés à « sensibilité très élevée »ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat pour la Commune à la date d'établissement du PLU, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

2.2 Les constructions, installations et travaux divers nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

2.3 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont admises à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.4 L'extension des bâtiments d'habitation et la construction d'annexes liées à ces habitations, sont admises aux conditions suivantes :

- le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- les constructions projetées ne doivent pas excéder 20 % de la surface de plancher existante et ne doivent pas porter la surface de plancher totale à plus de 250 m².

2.5 Les affouillements et exhaussements de sols, sont admis à condition de répondre à un impératif technique lié aux constructions et aménagements admis dans la zone, ou être nécessaires à l'exploitation agricole.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

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

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

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

En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (voir annexes sanitaires et règlement du SPANC).

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

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

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

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

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

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

(cf. annexes sanitaires)

4.4 Desserte par le réseau public d'électricité

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées. A défaut il appartiendra au pétitionnaire de prendre en charge financièrement l'extension des réseaux.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

6.1 Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres de l'axe de la RD3 et RD106,
- 25 mètres de l'axe de la RD5 et de la RD3E9,
- 15 mètres de l'axe de la RD3E10.

6.2 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à 20 mètres minimum des berges des cours d'eau et des fossés.

6.3 Dispositions particulières

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

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

7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, avec une distance de recul au moins égale à 15 mètres.

7.2 Dispositions particulières

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

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

Les constructions non contigües doivent être implantées à au moins 5 mètres l'une de l'autre.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur

La hauteur maximale des constructions nécessaire à l'activité agricole, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 12 mètres au faitage.

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

- 4 mètres à l'acrotère,
- 7 mètres au faitage.

10.2 Dispositions particulières

Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront aussi être admises :

- pour adapter la construction ou une partie de la construction à la pente du terrain,
- dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent.

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

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

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

Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.

Les aires de stationnement de plus de 100 m² seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Cette disposition ne s'applique pas aux exploitations agricoles ou sylvicoles existantes ou à créer.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

5. Dispositions applicables aux zones naturelles

5.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE NR

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone NR** comprend les espaces répertoriés au titre de l'article L.146-6 de l'ancien Code de l'Urbanisme (ou L.121-23 nouveau CU), soit les espaces remarquables du littoral.

La zone NR est soumise à un risque submersion marine ; un PPR en cours d'élaboration fixera des dispositions pour prendre en compte ce risque.

ARTICLE NR 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

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

2**.1 Seuls sont admis les aménagements mentionnés à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme** (cf. annexe).

2.2. Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante et identifiés à « sensibilité très élevée »ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat pour la Commune à la date d'établissement du PLU, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

ARTICLE NR 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Seuls sont admises les conditions de dessertes mentionnées à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe).

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

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

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

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

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

En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (voir annexes sanitaires et règlement du SPANC).

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

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

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

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

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

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

(cf. annexes sanitaires)

4.4 Desserte par le réseau public d'électricité

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

ARTICLE NR 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

6.1 Implantation par rapport aux voies

- recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD3 et de la RD106,
- recul de 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD215 et des autres voies.

6.2 Implantation par rapport à la piste cyclable départementale

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5m de l'emprise de la piste cyclable départementale

6.3 Implantation par rapport à la façade littorale

Les constructions ou installations doivent être implantées à l'alignement ou en recul de la limite d'alignement figurée sur le document graphique du règlement.

6.4 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés

Les constructions devront s'implanter à 10 m minimum des berges des cours d'eau et des fossés.

6.5 Dispositions particulières

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

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

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

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

Non réglementé

ARTICLE NR 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE NR 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

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

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et avec le site dans lesquels elle s'insère.

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

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

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

Non réglementé

5.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone N** comprend les espaces forestiers, principalement de pinède, qui couvrent la majeure partie du territoire communal, y compris les espaces situés en coupure d'urbanisation (article L.146-2 ancien CU ou L.121-22 nouveau CU) et bande littorale (article L.146-4 III ancien CU et L.121-16 nouveau CU), et les espaces naturels sensibles acquis par le Département ou inscrit en zone de préemption à ce titre.

Elle comprend les secteurs suivants situés hors coupure d'urbanisation et bande littorale:

- **Le secteur Nf,** forêt d'exploitation située en-dehors des coupures d'urbanisation,
- **le secteur Nb**, destiné à la revalorisation et la reconversion du site pollué du Bois de l'Eglise,
- **le secteur Ne**, destiné au fonctionnement du bassin de rétention géré par le SIBA,
- **le secteur Nv**, d'espaces verts aménagés de quartier.

La zone N et le secteur Nv sont soumis à un risque submersion marine ; un PPR en cours d'élaboration fixera des dispositions pour prendre en compte ce risque.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

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

2.1. Dans les secteurs concernés par l'aléa nappe sub-affleurante et identifiés à « sensibilité très élevée »ou « sensibilité forte » du risque d'inondation par remontées de nappe établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat pour la Commune à la date d'établissement du PLU, le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel.

2.2 Dans la zone N, Nf, Nb,Ne, Nh et Nv sont admis :

- l'extension des bâtiments d'habitation, de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt, et la construction d'annexes liées à ces constructions, sont admises aux conditions suivantes :
  - le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - les constructions projetées ne doivent pas excéder 20 % de la surface de plancher existante et ne doivent pas porter la surface de plancher totale à plus de 250 m²
- Les constructions, installations et travaux divers à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont admises à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements de sols, à condition de répondre à un impératif technique lié aux constructions et aménagements admis dans la zone, ou être nécessaires à l'exploitation agricole.

2.3 Dans la zone Nv, les aménagements légers, les installations et objets mobiliers de jeux sont admis à condition qu'il ne soit pas porté atteinte au quartier environnant

2.4 Dans la zone Nb, les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la revalorisation / reconversion du site pollué du Bois de l'Eglise sont admises.

2.5 Dans la zone Ne, les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à au fonctionnement du bassin de rétention géré par le SIBA.

2.6 En zone N et Nf, dans les zones d'influence des lagunes (soit une zone tampon de l'ordre de 200 mètres autour des lagunes), seuls les usages et les occupations du sol ne portant pas atteinte à l'intégrité et au fonctionnement écologique des lagunes sont autorisées.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

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

4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

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

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

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

En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (voir annexes sanitaires et règlement du SPANC).

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

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

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

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

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

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

(cf. annexes sanitaires)

4.4 Desserte par le réseau public d'électricité

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par le réseau public d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées. A défaut il appartiendra au pétitionnaire de prendre en charge financièrement l'extension des réseaux.

Dans le cas d'opérations de construction neuve ou d'aménagement destiné à la construction, les dessertes et raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

6.1 Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres de l'axe de la RD3 et RD106,
- 25 mètres de l'axe de la RD5 et de la RD3E9,
- 15 mètres de l'axe de la RD3E10,
- 6 mètres de l'emprise des autres voies.

6.2 Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés

Les nouvelles constructions doivent s'implanter à 20 mètres minimum des berges des cours d'eau et des fossés.

6.3 Dispositions particulières

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

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

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

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

Sans objet

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur

La hauteur maximale des constructions nécessaire à l'activité agricole, mesurée selon les dispositions indiquées dans les Dispositions générales, ne peut excéder :

- 12 mètres au faitage.

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

- 4 mètres à l'acrotère,
- 7 mètres au faitage.

10.3 Dispositions particulières

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

Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront aussi être admises :

- pour adapter la construction ou une partie de la construction à la pente du terrain,
- dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent.

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

Le stationnement des véhicules et des deux-roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

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

Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés, sauf en cas de contraintes fonctionnelles propres au projet.

Les aires de stationnement de plus de 100 m² seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Cette disposition ne s'applique pas aux exploitations agricoles ou sylvicoles existantes ou à créer.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.
du terrain.

ANNEXES

ACCESSIBLITÉ AUX VÉHICULES D'INCENDIE ET DE SECOURS

ANNEXE LES VOIES ENGINS

1 / 1

OBJET

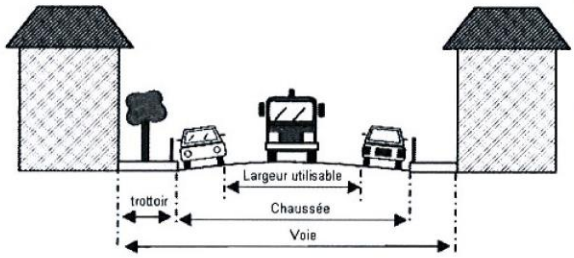
Elles permettent le déplacement et le stationnement des véhicules d'incendie et de secours normalisés.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

- Arrêté du 25 juin 1980 relatif au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (art. CO2- §1 *« voie utilisable par les engins de secours »*).
- Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie dans les bâtiments d'habitation (art.4-A- voie utilisable par les engins des services de secours et de lutte contre l'incendie).

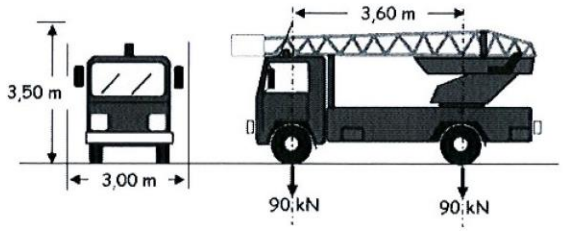
CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES VOIES

La « voie engins » est une voie dont la chaussée répond aux caractéristiques suivantes quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique.



- **Largeur utilisable : ⩾ 3 mètres**
(bandes réservées au stationnement exclues)

- **Force portante**
  - calculée pour un véhicule de 160 kilos newtons
  - avec un maximum de 90 kilonewtons par essieu,
  - ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum



- **Résistance au poinçonnement :**

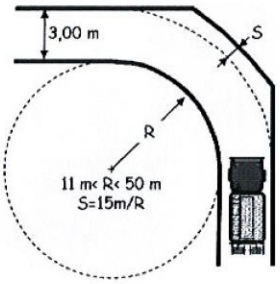
80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20 m²

- **Rayon intérieur minimum de braquage :**

R >11 mètres

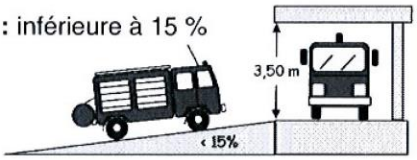
- **Sur largeur**

S = 15/R dans les virages de rayon inférieur à 50 m (S et R exprimés en mètres)



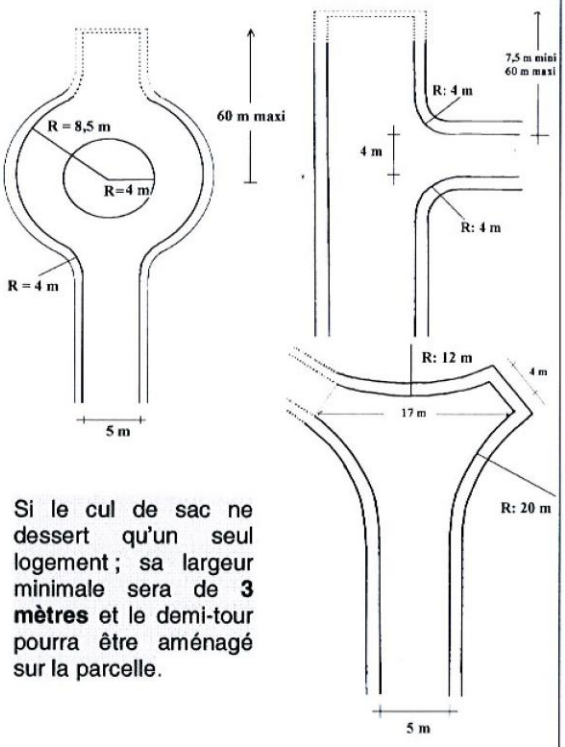
- **Hauteur libre de passage : 3,50 mètres**

- **Pente :** inférieure à 15 %



- **Voie en cul de sac >60 mètres**

La voie doit permettre le croisement des engins en ayant une largeur utilisable de **5 mètres** et permettre leur demi-tour par la mise en place de l'une des trois solutions ci-après



Si le cul de sac ne dessert qu'un seul logement ; sa largeur minimale sera de **3 mètres** et le demi-tour pourra être aménagé sur la parcelle.

ACCESSIBLITÉ AUX VÉHICULES D'INCENDIE ET DE SECOURS

ANNEXE LES VOIES ECHELLES

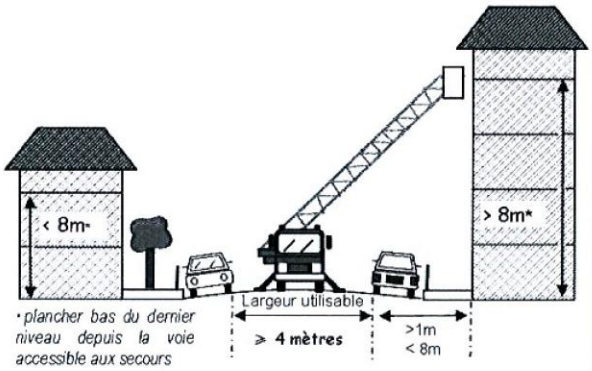
OBJET

Les échelles empruntent les « voies engins » pour se déplacer. Mais elles doivent disposer de « voies échelles » pour permettre leur mise en station au droit des façades des bâtiments. Elles doivent pouvoir accéder aux différents niveaux, supérieurs à 8 mètres et inférieurs à 28 mètres (échelle de 30 mètres).

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

- Arrêté du 25 juin 1980 relatif au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (art. CO2- §2 *« section de voie utilisable pour la mise en station des échelles aériennes ».*
- Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie dans les bâtiments d'habitation (art.4-A- voie utilisable pour la mise en station des échelles).

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES VOIES



Largeur utilisable : ⩾ **4 mètres**
(bandes réservées au stationnement exclues)
Lorsque la voie est en impasse, la largeur utilisable doit être portée à au moins **7 mètres** pour les **E**tablissements **R**ecevant du **P**ublic.

Longueur utilisable : ⩾ 10 **mètres**

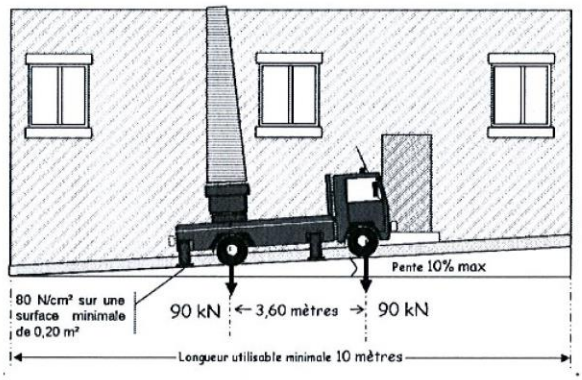
Distances vis-à-vis des façades

- voie échelle en parallèle : > 1m et < 8m
- voie échelle perpendiculaire : <1m

Pente de la section de mise en station ⩽ 10%

Force portante :

- calculée pour un véhicule de 160 kilos newtons



- avec un maximum de 90 kilos newtons par essieu,
- ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum

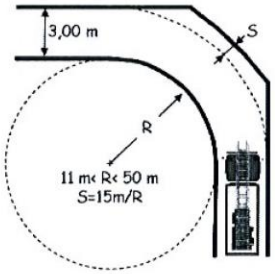
Résistance au poinçonnement :
80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20 m²

Rayon intérieur minimum de braquage :

R >11 mètres

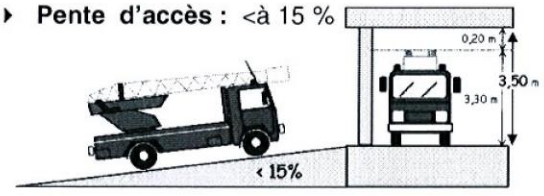
Sur largeur :

S = 15/R dans les virages de rayon inférieur à 50 m (S et R exprimés en mètres)



Hauteur libre de passage : 3,50 mètres

Pente d'accès : <à 15 %



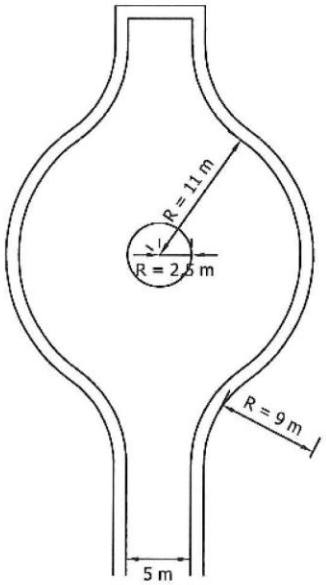
Disposition par rapport à la façade

La disposition des « voies échelle », parallèles ou perpendiculaires aux façades doit permettre à une échelle aérienne d'atteindre toutes les baies situées entre 8 et 28 mètres, soit directement ou par des balcons ou terrasses à partir de points d'accès distants de moins de **20 mètres.**

SDIS 33 Groupement Opération Prévision - mars 2013

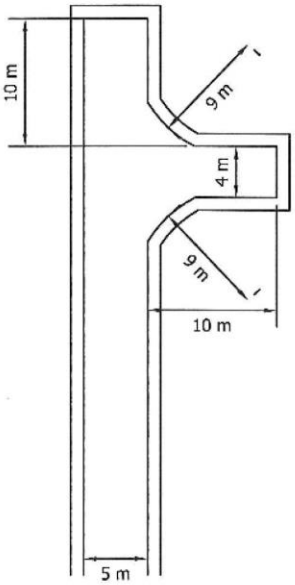
Dimensions des aires de retournement adaptées pour les engins de collecte des ordures ménagères

Raquette circulaire

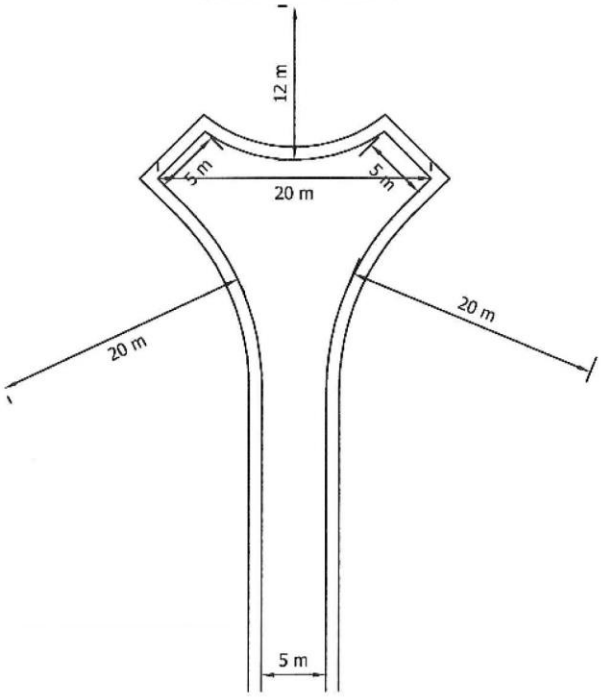


L'éventuel ilôt central doit être franchissable.

Raquette en T



Raquette en Y



NB : Ces dimensions s'entendent hors stationnement et accotements

Chemin :

Code de l'urbanisme
- Partie législative
  - Livre Ier : Règles générales d'aménagement et d'urbanisme
    - Titre IV : Dispositions particulières à certaines parties du territoire

Chapitre VI : Dispositions particulières au littoral.

Article L146-1 (abrogé au 1 janvier 2016)

Modifié par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 202 JORF 14 décembre 2000

Les dispositions du présent chapitre déterminent les conditions d'utilisation des espaces terrestres, maritimes et lacustres :

-dans les communes littorales définies à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral ;

-dans les communes qui participent aux équilibres économiques et écologiques littoraux, lorsqu'elles en font la demande auprès du représentant de l'Etat dans le département. La liste de ces communes est fixée par décret en Conseil d'Etat, après avis du conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres.

Les directives territoriales d'aménagement prévues à l'article L. 111-1-1 peuvent préciser les modalités d'application du présent chapitre. Ces directives sont établies par décret en Conseil d'Etat après avis ou sur proposition des conseils régionaux intéressés et après avis des départements et des communes ou groupements de communes concernés.

Les directives territoriales d'aménagement précisant les modalités d'application du présent chapitre ou, en leur absence, lesdites dispositions sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, installations et travaux divers, la création de lotissements et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, pour l'ouverture de carrières, la recherche et l'exploitation de minerais. Elles sont également applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Article L146-2 (abrogé au 1 janvier 2016)

Modifié par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 202 VIII, XII JORF 14 décembre 2000

Modifié par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 202 JORF 14 décembre 2000

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

-de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 146-6 ;

-de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

-des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

Article L146-3 (abrogé au 1 janvier 2016)

Créé par Loi n°86-2 du 3 janvier 1986 - art. 3 JORF 4 janvier 1986

Les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès du public à celui-ci.

Article L146-4 (abrogé au 1 janvier 2016)

Modifié par LOI n°2015-992 du 17 août 2015 - art. 135

I - L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou

forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Les dispositions du premier alinéa ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

II - L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département. Cet accord est donné après que la commune a motivé sa demande et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Les communes intéressées peuvent également faire connaître leur avis dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la demande d'accord. Le plan local d'urbanisme doit respecter les dispositions de cet accord.

III - En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du même code est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa.

Pour l'application du deuxième alinéa du présent III, l'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au même deuxième alinéa est soumise à enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale visée au premier alinéa du présent paragraphe à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.

IV - Les dispositions des paragraphes II et III ci-dessus s'appliquent aux rives des estuaires les plus importants, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat.

V. - Les dispositions des II et III ne s'appliquent pas aux rives des étiers et des rus, en amont d'une limite située à l'embouchure et fixée par l'autorité administrative dans des conditions définies par un décret en Conseil d'Etat.

NOTA : Conformément à l'article 13 31° de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, l'abrogation de la troisième phrase du troisième alinéa du II de l'article L. 146-4 ne prendra effet qu'à compter de la publication des dispositions réglementaires du livre Ier du code de l'urbanisme.

Article L146-4-1 (abrogé au 1 janvier 2016)

Créé par LOI n°2015-992 du 17 août 2015 - art. 138

Par dérogation au premier alinéa du I de l'article L. 146-4, les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être implantés après délibération favorable de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal de la commune concernée par l'ouvrage, et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

Les ouvrages mentionnés au premier alinéa du présent article ne peuvent pas être implantés s'ils sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables.

La dérogation mentionnée au même premier alinéa s'applique en dehors des espaces proches du rivage et au-delà d'une bande d'un kilomètre à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l' article L. 321-2 du code de l'environnement .

Le plan local d'urbanisme peut adapter, hors espaces proches du rivage, la largeur de la bande d'un kilomètre mentionnée au troisième alinéa du présent article.

Article L146-5 (abrogé au 1 janvier 2016)

Modifié par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 202 JORF 14 décembre 2000

L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces

urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme.

Ils respectent les dispositions du présent chapitre relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent, en tout état de cause, être installés dans la bande littorale définie à l'article L. 146-4.

Article L146-6 (abrogé au 1 janvier 2016)

Modifié par LOI n°2015-992 du 17 août 2015 - art. 135

Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et, dans les départements d'outre-mer, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves.

Toutefois, des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.

Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements. Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, selon leur importance et leur incidence sur l'environnement, soit à l'enquête publique prévue au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement lorsqu'ils entrent dans le champ d'application de cette enquête, soit à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan.

Peuvent également être autorisés, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, l'atterrage des canalisations et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. Leur réalisation est soumise à enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du code de l'énergie est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa ou sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables.

Pour l'application du cinquième alinéa du présent article, l'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

En outre, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 130-1 du présent code, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

Article L146-6-1 (abrogé au 1 janvier 2016)

Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 240

Afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations sur ces espaces, liées à la présence d'équipements ou de constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée, une commune ou, le cas échéant, un établissement public de coopération intercommunale compétent peut établir un schéma d'aménagement.

Ce schéma est approuvé, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, par décret en Conseil d'Etat, après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

Afin de réduire les nuisances ou dégradations mentionnées au premier alinéa et d'améliorer les conditions d'accès au domaine public maritime, il peut, à titre dérogatoire, autoriser le maintien ou la reconstruction d'une partie des équipements ou constructions existants à l'intérieur de la bande des cent mètres définie par le III de l'article L. 146-4, dès lors que ceux-ci sont de nature à permettre de concilier les objectifs de préservation de l'environnement et d'organisation de la fréquentation touristique.

Les conditions d'application du présent article sont déterminées par décret en Conseil d'Etat.

NOTA :

Ces dispositions s'appliquent aux projets, plans, programmes ou autres documents de planification pour lesquels l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique est publié à compter du premier jour du sixième mois après la publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 123-19 du code de l'environnement.

Article L146-7 (abrogé au 1 janvier 2016)

Modifié par Ordonnance n°2004-637 du 1 juillet 2004 - art. 28 JORF 2 juillet 2004 en vigueur le 1er juillet 2006

La réalisation de nouvelles routes est organisée par les dispositions du présent article.

Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2.000 mètres du rivage. Cette disposition ne s'applique pas aux rives des plans d'eau intérieurs.

La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite.

Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer.

Toutefois, les dispositions des deuxième, troisième et quatrième alinéas ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insularité. La commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature.

En outre, l'aménagement des routes dans la bande littorale définie à l'article L. 146-4 est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Article L146-8 (abrogé au 1 janvier 2016)

Modifié par Loi n°2005-157 du 23 février 2005 - art. 191 JORF 24 février 2005

Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

A titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées conjointement par les ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement, par dérogation aux dispositions du présent chapitre.

Les opérations engagées ou prévues dans les périmètres de l'opération d'aménagement du littoral du Languedoc-Roussillon, définis par les schémas d'aménagement antérieurs tels qu'ils ont été définitivement fixés en 1984 et dont l'achèvement a été ou sera, avant le 1er juin 1986, confié, à titre transitoire, aux sociétés d'économie mixte titulaires des anciennes concessions, ne sont pas soumises aux dispositions du présent chapitre jusqu'à la date limite fixée par chaque convention et, au plus tard, jusqu'au 31 décembre 1989.

Article L146-9 (abrogé au 1 janvier 2016)

Créé par Loi n°86-2 du 3 janvier 1986 - art. 3 JORF 4 janvier 1986

I — Dans les communes riveraines des plans d'eau d'une superficie supérieure à 1.000 hectares et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, l'autorisation prévue à l'article L. 145-11 vaut accord du représentant de l'Etat dans le département au titre du paragraphe II de l'article L. 146-4.

II — Dans les espaces proches du rivage des communes riveraines de la mer et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 précitée, les dispositions prévues à l'article L. 145-3 et à la section II du chapitre V du présent titre ne sont pas applicables.

Chemin :

Code de l'urbanisme
- Partie réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat
  - Livre Ier : Règles générales d'aménagement et d'urbanisme
    - Titre IV : Dispositions spéciales à certaines parties du territoire

Chapitre VI : Dispositions particulières au littoral

Article R146-1 (abrogé au 1 janvier 2016)

Modifié par Décret n°2012-1529 du 28 décembre 2012 - art. 3

En application du premier alinéa de l'article L. 146-6, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :

a) Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;

b) Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;

c) Les îlots inhabités ;

d) Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;

e) Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;

f) Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourrisseries et les gisements naturels de coquillages vivants ; les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article 4 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;

g) Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée et des parcs nationaux créés en application de la loi n° 60-708 du 22 juillet 1960, ainsi que les réserves naturelles instituées en application de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 ;

h) Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables ;

i) Les récifs coralliens, les lagons et les mangroves en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte.

Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique.

Article R*146-2 (abrogé au 1 janvier 2016)

Modifié par Décret 2005-935 2005-08-02 art. 2 JORF 5 août 2005

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice

d'activités économiques ;

d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;

- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Article R*146-3 (abrogé au 1 janvier 2016)

Créé par Décret n°2006-1741 du 23 décembre 2006 - art. 1 JORF 30 décembre 2006

Le schéma d'aménagement mentionné à l'article L. 146-6-1 du code de l'urbanisme :

1° Comporte, pour le territoire qu'il délimite, une analyse de l'état initial du site, portant notamment sur les paysages, les milieux naturels, les conditions d'accès au domaine public maritime et les équipements et constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral ;

2° Définit les conditions d'aménagement des plages et des espaces naturels qui leur sont proches ainsi que les modalités de desserte et de stationnement des véhicules. Il fixe les mesures permettant d'améliorer l'accès au domaine public maritime, de réduire les dégradations constatées et d'atténuer les nuisances ;

3° Justifie les partis d'aménagement retenus et évalue leur incidence sur l'environnement, au regard des objectifs définis à l'article L. 146-6-1 ;

4° Détermine, dans la bande des 100 mètres mentionnée au III de l'article L. 146-4, les équipements ou constructions dont le maintien ou la reconstruction peuvent être autorisés par dérogation aux articles L. 146-1 à L. 146-6, ainsi que leur implantation. Il indique ceux qui doivent être démolis et fixe les conditions de la remise en état du site.

Le schéma d'aménagement définit dans un chapitre distinct les prescriptions qui pourront être imposées aux bénéficiaires des autorisations prévues à l'alinéa précédent afin que ces équipements et constructions ne dénaturent pas le caractère du site et ne compromettent pas la préservation des paysages et des milieux naturels.

Article R*146-4 (abrogé au 1 janvier 2016)

Créé par Décret n°2006-1741 du 23 décembre 2006 - art. 1 JORF 30 décembre 2006

Le projet de schéma est arrêté, selon le cas, par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.

Le projet de schéma, auquel est joint l'avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, est soumis à l'enquête publique par le préfet dans les conditions prévues par les articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

Le décret en Conseil d'Etat approuvant le schéma fait l'objet des mesures de publicité définies à l'article R. 123-25 du même code.

Le schéma approuvé est annexé au plan local d'urbanisme, s'il existe.