

Département de la Gironde

COMMUNE D'AUDENGE

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°4 : Règlement

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

• Bureau d'études : CREHAM
202 rue d'Ornano
33000 Bordeaux
Tél : 05 56 44 00 25
Fax : 05 56 52 65 88

Atelier BKM
8 place Amédée Larrieu
33000 Bordeaux
Tel : 05 56 24 20 94
Fax : 05 56 98 80 61

SOMMAIRE

| | Pages |
|--|------------|
| TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES | 1 |
| TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES URBAINES | 7 |
| Chapitre I - Dispositions applicables en UA | 8 |
| Chapitre II - Dispositions applicables en UB et UBa | 17 |
| Chapitre III - Dispositions applicables en UC et UCa | 26 |
| Chapitre IV - Dispositions applicables en UD et UDL | 35 |
| Chapitre V - Dispositions applicables en UG | 43 |
| Chapitre VII - Dispositions applicables en UP | 49 |
| Chapitre VIII - Dispositions applicables en UT | 54 |
| Chapitre VI - Dispositions applicables en UY | 62 |
| TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES A URBANISER | 70 |
| Chapitre IX - Dispositions applicables en 1AU et 1AUa | 71 |
| Chapitre X - Dispositions applicables en 1AUy | 82 |
| Chapitre XI - Dispositions applicables en 2AU et 2AUy | 89 |
| TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE AGRICOLE | 90 |
| Chapitre XII - Dispositions applicables en A et As | 91 |
| TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES NATURELLES ET FORESTIERES | 97 |
| Chapitre XIII - Dispositions applicables en N, Nh, Nj, Nv, Ny | 98 |
| Chapitre XIV - Dispositions applicables en NLb, NLc, NLr | 105 |
| ANNEXES DU REGLEMENT D'URBANISME | 110 |
| Annexe 1 : Rappel des textes applicables pour certaines occupations et utilisations du sol | 111 |
| Annexe 2 : Dimensionnement des voies "engins" et des aires de retournement | 112 |
| Annexe 3 : Rappel des dispositions de l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme | 113 |
| Annexe 4 : Définitions et réglementations générales applicables au camping, au caravanage et aux résidences mobiles de loisirs | 114 |
| Annexe 5 : Définitions de termes utilisées dans le Règlement | 117 |
| Annexe 6 : Liste indicative d'espèces végétales locales | 117 |

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

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

ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1/ Les dispositions du présent règlement de Plan Local d'Urbanisme 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.

A la date d'approbation du PLU, les dispositions de ces articles sont les suivantes :

§ Article R.111-2

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 R.111-4

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 R.111-15

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 R.111-21

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.

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

§ Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol, qui font l'objet d'un recueil et de plans annexés en pièce n°6.2 du dossier de PLU.

§ Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et au règlement sanitaire départemental (R.D.S.) applicables aux activités économiques et agricoles

§ Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement (articles L.311-1 à L.311-5 du Code forestier), que la parcelle concernée soit concernée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).

3/ Les règles d'urbanisme particulières contenues dans les règlements de lotissements s'appliquent :

- soit qu'ils datent de moins de 10 ans,
- soit qu'ils datent de plus de 10 ans et qu'ils ont fait l'objet d'une reconduction, en application du deuxième alinéa de l'article L.442-9. La liste des lotissements concernés par l'article L.442-9 est précisée en pièce annexe du dossier de PLU.

ARTICLE 3 – 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).

Zones urbaines

- § Zone UA : zone du cœur de ville
- § Zone UB : zone principale d'extension de la ville et d'implantations mixtes
 - dont le secteur UBa : secteur de façade littorale
- § Zone UC : zone urbaine mixte de moyenne à faible densité
 - dont le secteur UCa : secteur de bas-Vallon
- § Zone UD : zone de quartiers
 - dont le secteur UDL : secteur du village de Lubec
- § Zone UG : zone de grands équipements publics urbains
- § Zone UY : zone dédiée aux activités économiques et aux équipements
- § Zone UP : zone aménagée d'activités du port
- § Zone UT : zone d'aménagements et d'hébergements touristiques

Zones à urbaniser

- ∅ Zones ouvertes à l'urbanisation sous conditions :
 - § Zone 1AU : zone à urbaniser à destination principale d'habitat.
 - dont le secteur 1AUa : site de développement du village de Lubec.
 - § Zone 1AUy : zone à urbaniser à destination principale d'activités économiques.
- ∅ Zones non ouvertes à l'urbanisation :
 - § Zone 2AU : zone destinée principalement au développement futur de l'habitat
 - § Zone 2AUy : zone destinée au développement futur d'activités économiques.

Zone agricole

- § Zone A : zone de protection des espaces et des activités agricoles
 - dont le secteur As : site d'implantation de l'élevage de sangsues

Zones naturelles

- § Zone N : zone de protection des espaces ruraux, principalement de pinède
 - dont le secteur Nh : sites d'habitations isolées existantes
 - dont le secteur Nj : sites d'espaces verts aménagés de quartiers
 - dont le secteur Nv : site aménagé d'accueil des gens du voyage
 - dont le secteur Ny : site du Centre d'Enfouissement Technique des déchets
- § Zone NL : zone de protection des espaces littoraux et humides
 - dont le secteur NLb : secteur des espaces bâtis des domaines de Certes et de Graveyron
 - dont le secteur NLc : secteur des espaces de prairies non bâtis du domaine de Certes
 - dont le secteur NLr : espaces remarquables du littoral répertoriés au titre de l'article L.146-6 C.U.

ARTICLE 4 - INDICATIONS ET SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DELIMITES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DE ZONAGE

A/ LES ESPACES BOISES CLASSES AU TITRE DE L'ARTICLE L 130-1 DU CODE DE L'URBANISME

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 RESERVES AU TITRE DES ARTICLES L.123-2C DU CODE DE L'URBANISME

Le Document graphique délimite les emplacements réservés pour aménagement de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts, au titre de l'article L.123-2-c du Code de l'urbanisme,

La destination de ces emplacements réservés, les surfaces concernées et leurs bénéficiaires sont précisés à la pièce 5 du dossier de PLU.

C/ LES ZONES DE BRUIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRES.

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 d'Audenge, ainsi que les dispositions des textes applicables sont rappelés en pièce annexe n°6.4 du PLU.

D/ LES SECTEURS COMPRIS DANS LES ZONES GEOGRAPHIQUES DE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE, SOUMIS A LA REGLEMENTATION CONCERNANT LA PROTECTION DE CE PATRIMOINE ET L'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Rappels (notamment la Loi du 17 janvier 2001, modifiée par la Loi du 1er août 2003, le décret du 16 janvier 2002, le décret du 3 juin 2004, la circulaire du 5 novembre 2003) :

Conformément aux dispositions de l'art. L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones sensibles définies sur le territoire communal sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Ces zones géographiques sensibles ainsi que les seuils de transmission qui s'y appliquent, sont annexées au dossier de PLU. Ils sont également rappelés au Rapport de Présentation du PLU.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (art. 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

ARTICLE 5 - APPLICATIONS DE DISPOSITIONS SPECIFIQUES DEFINIES AU CODE DE L'URBANISME OU PAR LE PRESENT REGLEMENT

A/ RECONSTRUCTION ET RESTAURATION DE BATIMENTS (ARTICLE L.111-3 DU CODE DE L'URBANISME)

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 d'Audenge, sauf dispositions contraires ou conditions particulières précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU.

De même, peut également être autorisée, sauf dispositions contraires au PLU et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, 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/ PERMIS DE DEMOLIR (ARTICLE R.421-28 DU CODE DE L'URBANISME)

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

- dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, ou dans un périmètre de restauration immobilière,
- 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 ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager,
- dans le cas d'une construction située dans un site inscrit ou classé,
- dans le cas d'une construction identifiée comme devant être protégée par le PLU en application de l'article L.123-1.7°, ou située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article.

C/ ÉDIFICATION DE CLOTURES SOUMISE A DECLARATION PREALABLE (ARTICLE R.421-12 DU CODE DE L'URBANISME)

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

- dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager,
- dans un site inscrit ou dans un site classé,
- dans les parties de la commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

D/ APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-1 DU CODE DE L'URBANISME ET RESPECT DU C.O.S.

Les dispositions prévues à l'article L.123-1-1, concernant le respect du Coefficient d'Occupation des Sols en cas de division d'un terrain partiellement bâti, ne s'applique pas sur le territoire d'Audenge.

E/ APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME DANS LE CAS DE PERMIS VALANT DIVISION DE TERRAINS

Rappel de dispositions de l'article R.123.10.1 : "*Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose*".

Le principe défini à l'article R.123.10.1 dans le cas de permis de lotir ou de permis de construire de l'article R. 431-24, s'applique sur le territoire d'Audenge.

F/ PRINCIPES D'APPLICATION DES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (ARTICLES 6 ET 7 DU REGLEMENT DE PLU)

- 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 par le PLU ou par les opérations d'aménagement,
 - 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.
Toutefois, dans le cas de terrains situés à l'angle(s) de deux voies ou plus, des dispositions particulières sont prévues aux articles 6 et 7, destinées à faciliter l'application des règles et l'implantation des constructions.
- A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone ou secteur 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 balcons et éléments de décor architecturaux, les débords de toitures, les auvents ou marquises sans appui au sol et à hauteur du rez-de-chaussée, les emmarchements, les clôtures, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux.
 - les installations techniques nécessaires à l'établissement et au fonctionnement des réseaux publics.

G/ APPLICATION DES REGLES DU PLU DANS LE CAS D'OUVRAGES, D'INSTALLATIONS OU D'INFRASTRUCTURES NECESSAIRES AUX RESEAUX PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

En cas de nécessités techniques, les règles définies aux articles 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13 et 14 des zones du PLU peuvent ne pas être appliquées aux ouvrages, installations et infrastructures nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d'intérêt collectif (tels que : les réseaux routier, de transport et de distribution d'énergies, de télécommunication, d'assainissement, les services de ramassage des déchets ...).

Cette possibilité s'applique dans l'ensemble des zones et secteurs délimités par le PLU, à l'exception de la zone NL et ses secteurs,

H/ ADAPTATIONS MINEURES (ARTICLE L-123-1 DU CODE DE L'URBANISME)

Conformément à l'article L-123-1, les règles et servitudes définies par le présent 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 13), 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 (articles 3 à 13) édictées par le règlement applicable à 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.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES URBAINES

Les zones urbaines englobent les parties déjà urbanisées, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Chapitre I – Dispositions applicables en UA

Caractère de la zone

La zone UA comprend les espaces urbains centraux de la ville d'Audenge. Les terrains qu'elle englobe sont destinés à accueillir une mixité d'occupations (équipements, commerces, services ...) en compatibilité avec la proximité de l'habitat.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'activité agricole, d'exploitation forestière ou d'élevage,
- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles prévues à l'article 2,
- les constructions à destination d'activités inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation,
- les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage,
- les opérations de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, l'implantation de résidences mobiles de loisirs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,

De plus, le long des allées de Boissière, de l'avenue de Certes et de l'avenue du Général de Gaulle, sont interdits :

- le changement de destination des locaux existants en rez-de-chaussée à destination de commerce ou de services assimilés (*cf. définition en annexe*),
- la création de locaux en rez-de-chaussée accessibles depuis ces voies qui sont d'une destination autre que de commerce ou de services assimilés.

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

- Dans les espaces compris dans les zones de bruit des voies routières, les constructions nouvelles à destination d'habitation, d'hôtel, d'établissements d'enseignement ou de santé sont admises à condition de mettre en œuvre les prescriptions d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur
- Les opérations d'aménagement d'ensemble sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement définies à la pièce n°3 du dossier de PLU.
- En cas de réalisation d'un programme de logements de 2.000 m² ou plus de SHON habitation, 25 % de ce programme doit être affecté à du logement locatif conventionné.
Si la réalisation d'un tel programme s'inscrit à l'intérieur du périmètre d'une opération d'aménagement définie au code de l'urbanisme, le pourcentage de 25 % de SHON habitation affecté à du logement locatif à caractère social sera calculé à partir de la SHON totale d'habitation de l'opération d'aménagement considérée.

- Les constructions et installations à destination d'activités artisanales sont admises à condition :
 - quelles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à la limitation ou à la suppression des nuisances soient prises,
 - et que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions à destination d'entrepôt sont admises à condition d'être nécessaires et liées à une activité existante ou créée de manière concomitante, et exercée à titre principal.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- 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.

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie, comme indiqué dans l'annexe 2 du présent Règlement.
- Les voies susceptibles d'accueillir les véhicules de collecte des déchets sont soumises aux prescriptions suivantes :
 - aménagement d'une aire de demi-tour pour les voies en impasse, quelque soit leur longueur,
 - dimensionnement suffisant, avec rayon de courbure de 9 mètres minimum pour les aires de retournement circulaires ou en T

3 – Déplacements piétons et cycles

- Les opérations d'ensemble devront 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, lesquels pourront être exigés au regard de l'importance de l'opération et des circulations existantes ou prévues.
- Dans tous les cas, ces opérations devront 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 définies par le PLU.
- 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

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

Toute construction d'habitation ou d'activité, et de manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

Tout rejet d'eaux usées, traitées ou non traitées, est interdit dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Pour protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent une infiltration prioritaire des eaux pluviales provenant des sols et des constructions, sur le terrain même de l'opération.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

a) Disposition générale

Par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques, existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait de 0 à 6 mètres maximum compté depuis l'alignement.

b) Dispositions particulières

- Les constructions doivent respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'emprise de la piste cyclable départementale.
- Un retrait d'implantation supérieur à 6 mètres tel que défini à l'alinéa a) ci-dessus, est admis dans les cas suivants :
 - lorsque la façade du terrain sur la voie ou l'emprise publique est occupée par une construction de premier rang, déjà existante ou créée dans le cadre du projet,
 - dans le cas de terrains ne bordant pas une voie ou une emprise publique (terrains en second rang), non compris les espaces nécessaires à l'accès sur le terrain concerné,
 - pour créer ou préserver un accès sur le cœur d'îlot, à condition que l'accès présente une largeur maximale de 4 mètres,
 - dans le cas de terrains situés à l'angle(s) de deux voies ou plus, pour faciliter l'implantation de la construction à l'intérieur du terrain concerné. Toutefois, le principe d'implantation prévu à l'alinéa a) devra être respecté par rapport à au moins une des voies (ou emprise publique) concernées,
 - dans le cas de constructions annexes et de piscines,
 - en cas d'extension, de rehaussement ou d'aménagement d'une construction existante conservée.
- Sur les terrains situés en bordure des allées Ernest de Boissière et délimités au document graphique, les prescriptions particulières suivantes s'appliquent :
 - dans le périmètre n°1 : afin assurer la continuité visuelle du front bâti le long des allées de Boissière, les constructions doivent être implantées au niveau de l'alignement défini par le nu des murs des constructions voisines existantes, indiqué au document graphique.
Une implantation différente est admise dans les cas suivants :
 - . lorsque la façade du terrain sur la voie ou l'emprise publique est occupée par une construction de premier rang, déjà existante ou créée dans le cadre du projet,
 - . pour créer ou préserver un accès sur le cœur d'îlot, à condition que l'accès présente une largeur maximale de 4 mètres.
 - dans le périmètre n°2 : entre cet alignement bâti et l'emprise publique des allées de Boissière, sont admises les constructions ne dépassant pas une hauteur de 3,5 mètres et un rez-de chaussée (coursive, terrasse, claustras, pergolas,...).

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

1/ Constructions neuves et reconstructions totales

- a) Implantation par rapport aux limites séparatives latérales (limites donnant sur les voies, publiques ou rivées, et sur les emprises publiques) :

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.

En cas d'implantation en recul des limites séparatives latérales, la distance de recul sera au moins égale à 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.

- b) Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures :

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives postérieures, dans les cas suivants :

- soit la construction ou la partie de construction à implanter n'excède pas une hauteur totale de 4 mètres dans une bande de 0 et 4 mètres comptée à partir de ces limites postérieures,
- soit la construction à implanter s'adosse à une construction de hauteur similaire située sur le terrain limitrophe.

En cas d'implantation en recul des limites séparatives postérieures, la distance de recul sera au moins égale à 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.

Dans le cas de terrain d'angle, dont les limites séparatives sont toutes à considérer comme latérales, les dispositions de l'alinéa a) ci-dessus s'appliquent.

- c) Dispositions particulières :

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la crête des berges du dit cours d'eau.

2/ Constructions existantes

L'extension d'une construction existante non implantée selon les dispositions prévues à l'alinéa 1/ du présent article, est admise à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.

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

- a) Disposition générale :

La distance entre deux constructions non accolées doit être au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout de la plus élevée des deux constructions.

- b) Dispositions particulières :

- Pour les piscines ou annexes détachées de la construction principale :
 - la distance d'implantation entre la piscine ou l'annexe et la construction principale sera au moins égale à 2 mètres,
 - la distance d'implantation entre la piscine ou l'annexe et une autre annexe détachée sur la même unité foncière n'est pas réglementée.
- Non réglementé dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ Conditions de mesure

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse,
- non compris les éléments de superstructures (ventilations, cheminées,...).

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2/ Règle

La hauteur maximale des constructions est de 13 mètres et 3 étages sur rez-de-chaussée, à condition que le 3^{ème} étage, s'il est réalisé, soit en attique. Ce niveau attique devra être réalisé avec un retrait minimal de 2,50 mètres par rapport aux murs des façades bordant les voies et emprises publiques.

L'aménagement ou l'extension d'une construction existante conservée ne respectant la règle définie à l'alinéa précédent, sont admis à condition :

- que la construction projetée n'aggrave pas la non-conformité avec cette même règle,
- dans le cas d'une extension, que celle-ci demeure mesurée par rapport à la construction existante.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1/ Principes généraux

- Tout projet dans son ensemble doit être homogène, doit présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, et doit s'harmoniser avec le contexte bâti et architectural dans lequel il s'inscrit.
- Les travaux de restauration, de modification d'aspect ou d'extension réalisés sur le bâti ancien de type traditionnel devront respecter le caractère architectural originel du bâtiment, notamment :
 - la volumétrie générale du bâti et de sa toiture,
 - la hiérarchie des volumes (corps bâti principal et volumes annexes),
 - le dimensionnement et l'ordonnancement des ouvertures,
 - les matériaux et les couleurs de façades ou de menuiseries utilisés.

Ce principe n'exclut pas la possibilité de mise en œuvre de typologies architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction existante.

2/ Implantations

Les constructions s'adapteront au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction seront limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur. Le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 30 cm au dessus du terrain naturel.

3/ Energies renouvelables

L'installation de dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que leur positionnement et l'aspect des matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la construction et des lieux avoisinants.

4/ Toitures

§ Formes des 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.

– 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.

§ Aspects des matériaux de couverture :

- Les couvertures des toits en pente seront réalisées en tuile de terre cuite naturelle (tuile de Marseille, de Gironde, canal, romane, ou similaire) de couleur rouge, rose ou paille teinte mélangées. Les tuiles de couleur anthracite sont également admises. Les tuiles vernissées bleues, vertes ou blanches sont interdites.

– Autres aspects de matériaux de couverture admis :

- matériaux translucides dans le cas de vérandas, de serres ou de fenêtres de toits,
- matériaux métalliques (tels que zinc, bacs aciers, ...) lorsqu'ils s'inscrivent dans un parti architectural cohérent, ne nuisant pas à l'homogénéité d'aspect du paysage urbain environnant,
- dispositifs liés aux énergies renouvelables ou permettant des économies d'énergie : panneaux solaires ou photovoltaïques intégrés à la pente de la toiture, ou toiture végétalisée,
- matériaux existants dans le cas de travaux (extension, rénovation, ...) sur une construction existante.

5/ Façades

Les épidermes de façades seront :

- soit d'aspect pierre (matériaux plein ou en placage),
- soit enduits (brut ou peint),
- soit d'aspect bois (naturel ou teinté).

L'utilisation de matériaux d'aspect verre ou métal pourra être admis dans le cadre d'une construction neuve de type contemporain ou de l'aménagement d'une construction existante, à condition que le projet s'intègre en harmonie au paysage urbain environnant.

Les placages d'autres matériaux ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits sont interdits.

Les couleurs en façades autre que le bois d'aspect naturel, et représentant au moins 75 % des surfaces concernées, seront choisies parmi les teintes suivantes : teintes pierre, sable, ocre, blanc cassé.

6/ Constructions annexes

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

Les annexes d'aspect métallique sont interdites.

7/ Clôtures

L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée si celle-ci :

- est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière,
- est de nature à porter atteinte au paysage environnant par son architecture ou l'aspect des matériaux qui la composent,

Prescriptions pour les clôtures sur voie ou emprise publique.

- L'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire.
- Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,60 mètre, 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.
- Les seuls grillages simple torsion ou soudés sont interdits sauf s'ils sont doublés de végétaux.

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

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.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m², 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.

2/ Normes minimales

Ø Stationnement des véhicules automobiles

- § Pour les constructions à destination d'habitation :
 - 1 place par logement inférieur à 60 m² de SHON,
 - 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat,
 - 2 places par logement dans les autres cas.
- § 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 ensembles de logements pour personnes âgées :
 - 1 place par tranche de 70 m² de SHON pour les 30 premiers logements ou chambres, et 1 place par tranche de 140 m² de SHON pour les logements ou chambres supplémentaires.
- § Pour les constructions à destination commerciale ou de bureaux (y compris les bâtiments publics) :
 - 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON
- § Pour les constructions à destination artisanale :
 - 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de SHON
- § Pour les constructions à destination d'entrepôt :
 - 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt.

Ø Stationnement des deux-roues

- § Pour les opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs :
 - opérations de 5 à 9 logements groupés ou collectifs : local vélo comprenant 0,5 place par logement visé,
 - opérations de 10 logements groupés ou collectifs ou plus : local vélo comprenant 1 place par logement visé.
- § Pour les constructions à destination commerciale, artisanale, de bureaux :
 - 1 place par tranche de 10 salariés.

3/ Modalités d'application

- 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'un immeuble existant, la surface à prendre en compte est la SHON créée.
- En cas de changement de destination d'un immeuble, la norme s'applique aux aires de stationnement complémentaires correspondant à la destination nouvelle.
- Les aires de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.
- 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,
- A défaut de pouvoir mettre en œuvre les solutions ci-dessus, le pétitionnaire sera tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions définies au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE 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 à la circulation ou au stationnement de véhicules, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.
- Dans le cas d'opérations d'ensembles d'habitations comportant 5 lots ou logements ou plus, 10 % au moins de la superficie du terrain de l'opération doit être traité en espace vert à usage commun.
- Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires de stationnement devront être plantées. Le volume et le rythme de plantation des végétaux mis en œuvre (arbres de haute tige, arbustes, haies, espèces grimpantes, ...) seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée.
- Pour les plantations, il sera privilégié les essences locales notamment :
 - arbres : Chêne pédonculé, Châtaignier, Charme commun, Frêne commun, Aulne glutineux, Tremble, Saule blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime, Chêne tauzin, Chêne vert, Murier
 - arbustes : Tamaris, Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun, Potentille, Ciste.

Les alignements de thuyas et de cyprès de Leyland, ainsi que les essences exotiques sont interdits.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Chapitre II – Dispositions applicables en UB et UBa

Caractère de la zone

La zone UB comprend les principaux espaces urbains en extension du centre-ville.

Elle englobe principalement des quartiers d'habitat de densités bâties moyennes à élevées. Les terrains y sont destinés à accueillir une mixité d'occupations (équipements, commerces, services ...) en compatibilité avec la proximité de l'habitat.

Un secteur UBa est défini en façade du domaine de Graveyron, pour tenir compte des spécificités de réglementation des hauteurs de constructions.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'activité agricole, d'exploitation forestière ou d'élevage,
- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles prévues à l'article 2,
- les constructions à destination d'activités inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation,
- les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage,
- les opérations de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, l'implantation de résidences mobiles de loisirs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,

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

- Dans les espaces compris dans les zones de bruit des voies routières, les constructions nouvelles à destination d'habitation, d'hôtel, d'établissements d'enseignement ou de santé sont admises à condition de mettre en œuvre les prescriptions d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur
- Les opérations d'aménagement d'ensemble sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement définies à la pièce n°3 du dossier de PLU.
- En cas de réalisation d'un programme de logements de 1.500 m² ou plus de SHON habitation, 25 % de ce programme doit être affecté à du logement locatif conventionné.
Si la réalisation d'un tel programme s'inscrit à l'intérieur du périmètre d'une opération d'aménagement définie au code de l'urbanisme, le pourcentage de 25 % de SHON habitation affecté à du logement locatif à caractère social sera calculé à partir de la SHON totale d'habitation de l'opération d'aménagement considérée.
- Les constructions et installations à destination d'activités de commerce sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,

- Les constructions et installations à destination d'activités artisanales sont admises à condition :
 - quelles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à la limitation ou à la suppression des nuisances soient prises,
 - et que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions à destination d'entrepôt sont admises à condition d'être nécessaires et liées à une activité existante ou créée de manière concomitante, et exercée à titre principal.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Une largeur minimale d'accès de 3,50 mètres est requise.
- 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.

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie, comme indiqué dans l'annexe 2 du présent Règlement.
- Les voies susceptibles d'accueillir les véhicules de collecte des déchets sont soumises aux prescriptions suivantes :
 - aménagement d'une aire de demi-tour pour les voies en impasse, quelque soit leur longueur,
 - dimensionnement suffisant, avec rayon de courbure de 9 mètres minimum pour les aires de retournement circulaires ou en T
- La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions de dimensionnement suivantes :

§ pour les rues de desserte locale :

- largeur minimale d'emprise de 8 m dans le cas d'un aménagement de type "plateau partagé",
- largeur minimale d'emprise de 10 m et largeur minimale de chaussée de 5 m dans le cas d'un aménagement classique (bandes dissociées de chaussée, trottoirs ...etc)

§ pour les voies de liaisons interquartiers et les voies structurantes de l'espace urbain :

largeur minimale d'emprise de 12 m et largeur minimale de chaussée de 5,5 m

§ dans le cas de voies en sens unique aménagées en "plateau partagé", ou de voies desservant un maximum de 3 logements, ou de voies desservant uniquement des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux :

largeur minimale d'emprise de 5 m

§ pour les autres voies :

largeur d'emprise adaptée à l'usage prévu et à la fonction de la voie à l'échelle de l'agglomération ou du quartier concerné (voie de transit, voie de desserte principale, ...)

- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier, en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies par le PLU.

En cas d'impossibilité du fait de la configuration du terrain concerné et/ou de milieu environnant, il est admis la création de voies en impasse, dont la longueur ne pourra excéder 100 m. Ces voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de service puissent faire aisément demi-tour.

3 – Déplacements piétons et cycles

- Les opérations d'ensemble devront 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, lesquels pourront être exigés au regard de l'importance de l'opération et des circulations existantes ou prévues.
- Dans tous les cas, ces opérations devront 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 définies par le PLU.
- 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

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

Toute construction d'habitation ou d'activité, et de manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

Tout rejet d'eaux usées, traitées ou non traitées, est interdit dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Pour protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent une infiltration prioritaire des eaux pluviales provenant des sols et des constructions, sur le terrain même de l'opération.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

a) Dispositions générales

Par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques, existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait de 0 à 6 mètres maximum compté depuis l'alignement.

b) Dispositions particulières

- Les constructions doivent respecter un recul minimal :
 - de 6 mètres par rapport à l'alignement (ou à défaut la limite d'emprise) de la RD5E5,
 - de 6 mètres par rapport à l'emprise de la piste cyclable départementale,
- Un retrait d'implantation supérieur à 6 mètres tel que défini à l'alinéa a) ci-dessus, est admis dans les cas suivants :
 - lorsque la façade du terrain sur la voie ou l'emprise publique est occupée par une construction de premier rang, déjà existante ou créée dans le cadre du projet,
 - dans le cas de terrains ne bordant pas une voie ou une emprise publique (terrains en second rang), non compris les espaces nécessaires à l'accès sur le terrain concerné,
 - pour créer ou préserver un accès sur le cœur d'îlot, à condition que l'accès présente une largeur maximale de 4 mètres.
 - dans le cas de terrains situés à l'angle(s) de deux voies ou plus, pour faciliter l'implantation de la construction à l'intérieur du terrain concerné. Toutefois, le principe d'implantation prévu à l'alinéa a) devra être respecté par rapport à au moins une des voies (ou emprise publique) concernées,
 - dans le cas de constructions annexes et de piscines,
 - en cas d'extension, de rehaussement ou d'aménagement d'une construction conservée.

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

1/ Constructions neuves et reconstructions totales

a) Implantation par rapport aux limites séparatives latérales (limites donnant sur les voies, publiques ou rivées, et sur les emprises publiques) :

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales dans les cas suivants :

- soit la construction ou partie de construction à implanter n'excède pas une hauteur totale de 4 mètres dans une bande de 0 et 4 mètres comptée à partir de ces limites latérales,
- soit la construction à implanter s'adosse à une construction de hauteur similaire située sur le terrain limitrophe.

En cas d'implantation en recul des limites séparatives latérales, la distance de recul sera au moins égale à 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.

b) Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures :

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives postérieures, dans les cas suivants :

- soit la construction ou la partie de construction à implanter n'excède pas une hauteur totale de 4 mètres dans une bande de 0 et 4 mètres comptée à partir de ces limites postérieures,
- soit la construction à implanter s'adosse à une construction de hauteur similaire située sur le terrain limitrophe.

En cas d'implantation en recul des limites séparatives postérieures, la distance de recul sera au moins égale à 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.

Dans le cas de terrains d'angle, dont les limites séparatives sont toutes à considérer comme latérales, les dispositions de l'alinéa a) ci-dessus s'appliquent.

c) Dispositions particulières :

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la crête des berges du dit cours d'eau.

2/ Constructions existantes

L'extension d'une construction existante non implantée selon les dispositions prévues à l'alinéa 1/ du présent article, est admise à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.

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

a) Disposition générale :

La distance entre deux constructions non accolées doit être au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout de la plus élevée des deux constructions.

b) Dispositions particulières :

- Pour les piscines ou annexes détachées de la construction principale :
 - la distance d'implantation entre la piscine ou l'annexe et la construction principale sera au moins égale à 2 mètres,
 - la distance d'implantation entre la piscine ou l'annexe et une autre annexe détachée sur la même unité foncière n'est pas réglementée.
- Non réglementé dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la surface du terrain est de :

- 60 % pour les constructions à destination d'activités économiques ou d'équipements publics,
- 50 % dans les autres cas.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ Conditions de mesure

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse,
- non compris les éléments de superstructures (ventilations, cheminées,...).

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2/ Règle

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

- dans le secteur UBa : 6,5 mètres et 1 étage sur rez-de-chaussée,
- dans le reste de la zone UB : 9,5 mètres et 2 étages sur rez-de-chaussée.

L'aménagement ou l'extension d'une construction existante conservée ne respectant la règle définie à l'alinéa précédent, sont admis à condition :

- que la construction projetée n'aggrave pas la non-conformité avec cette même règle,
- sauf dans le secteur UBa; dans le cas d'une extension, que celle-ci demeure mesurée par rapport à la construction existante.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1/ Principes généraux

- Tout projet dans son ensemble doit être homogène, doit présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, et doit s'harmoniser avec le contexte bâti et architectural dans lequel il s'inscrit.
- Les travaux de restauration, de modification d'aspect ou d'extension réalisés sur le bâti ancien de type traditionnel devront respecter le caractère architectural originel du bâtiment, notamment :
 - la volumétrie générale du bâti et de sa toiture,
 - la hiérarchie des volumes (corps bâti principal et volumes annexes),
 - le dimensionnement et l'ordonnancement des ouvertures,
 - les matériaux et les couleurs de façades ou de menuiseries utilisés.

Ce principe n'exclut pas la possibilité de mise en œuvre de typologies architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction existante.

2/ Implantations

Les constructions s'adapteront au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction seront limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur. Le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 30 cm au dessus du terrain naturel.

3/ Energies renouvelables

L'installation de dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que leur positionnement et l'aspect des matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la construction et des lieux avoisinants.

4/ Toitures

§ Formes des 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.

- 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.

§ Aspects des matériaux de couverture :

- Les couvertures des toits en pente seront réalisées en tuile de terre cuite naturelle (tuile de Marseille, de Gironde, canal, romane, ou similaire) de couleur rouge, rose ou paille teinte mélangées. Les tuiles de couleur anthracite sont également admises. Les tuiles vernissées bleues, vertes ou blanches sont interdites.
- Autres aspects de matériaux de couverture admis :
 - matériaux translucides dans le cas de vérandas, de serres ou de fenêtres de toits,
 - matériaux métalliques (tels que zinc, bacs aciers, ...) lorsqu'ils s'inscrivent dans un parti architectural cohérent, ne nuisant pas à l'homogénéité d'aspect du paysage urbain environnant,
 - dispositifs liés aux énergies renouvelables ou permettant des économies d'énergie : panneaux solaires ou photovoltaïques intégrés à la pente de la toiture, ou toiture végétalisée,
 - matériaux existants dans le cas de travaux (extension, rénovation, ...) sur une construction existante.

5/ Façades

Les épidermes de façades seront :

- soit d'aspect pierre (matériaux plein ou en placage),
- soit enduits (brut ou peint),
- soit d'aspect bois (naturel ou teinté).

L'utilisation de matériaux d'aspect verre ou métal pourra être admis dans le cadre d'une construction neuve de type contemporain ou de l'aménagement d'une construction existante, à condition que le projet s'intègre en harmonie au paysage urbain environnant.

Les placages d'autres matériaux ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits sont interdits.

Les couleurs en façades autre que le bois d'aspect naturel, et représentant au moins 75 % des surfaces concernées, seront choisies parmi les teintes suivantes : teintes pierre, sable, ocre, blanc cassé.

6/ Constructions annexes

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

Les annexes d'aspect métallique sont interdites.

7/ Clôtures

L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée si celle-ci :

- est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière,
- est de nature à porter atteinte au paysage environnant par son architecture ou l'aspect des matériaux qui la composent,

Prescriptions pour les clôtures sur voie ou emprise publique,

- L'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire.
- Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,60 mètre, 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.
- Les seuls grillages simple torsion ou soudés sont interdits sauf s'ils sont doublés de végétaux.

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

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.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m², 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.

2/ Normes minimales

Ø Stationnement des véhicules automobiles

- § Pour les constructions à destination d'habitation :
 - 1 place par logement inférieur à 60 m² de SHON,
 - 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat,
 - 2 places par logement dans les autres cas.
- § 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 ensembles de logements pour personnes âgées :
1 place par tranche de 70 m² de SHON pour les 30 premiers logements ou chambres, et 1 place par tranche de 140 m² de SHON pour les logements ou chambres supplémentaires.
- § Pour les constructions à destination de commerces ou de bureaux (y compris les bâtiments publics) :
1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON
- § Pour les constructions à destination d'artisanat :
1 place de stationnement par tranche de 80 m² de SHON
- § Pour les hôtels, les restaurants, les cinémas :
1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant ou de cinéma.
- § Pour les constructions à destination d'entrepôt :
1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt.

Ø Stationnement des deux-roues

- § Pour les opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs :
 - opérations de 5 à 9 logements groupés ou collectifs : local vélo comprenant 0,5 place par logement visé,
 - opérations de 10 logements groupés ou collectifs ou plus : local vélo comprenant 1 place par logement visé.
- § Pour les constructions à destination de commerce, d'artisanat, de bureaux :
1 place par tranche de 10 salariés.

3/ Modalités d'application

- 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'un immeuble existant, la surface à prendre en compte est la SHON créée.
- En cas de changement de destination d'un immeuble, la norme s'applique aux aires de stationnement complémentaires correspondant à la destination nouvelle.

- Les aires de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.
- 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,
- A défaut de pouvoir mettre en œuvre les solutions ci-dessus, le pétitionnaire sera tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions définies au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE 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 à la circulation ou au stationnement de véhicules, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.
- Dans le cas d'opérations individuelles, les superficies d'espaces verts en pleine terre devront représenter au minimum au moins 20 % de la superficie totale du terrain.
 Dans le cas d'opérations d'ensembles d'habitations comportant 5 lots ou logements ou plus, au moins 10 % de la superficie du terrain de l'opération doit être traité en espace vert à usage commun.
- Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires de stationnement devront être plantées. Le volume et le rythme de plantation des végétaux mis en œuvre (arbres de haute tige, arbustes, haies, espèces grimpantes, ...) seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée.
- Pour les plantations, il sera privilégié les essences locales notamment :
 - arbres : Chêne pédonculé, Châtaignier, Charme commun, Frêne commun, Aulne glutineux, Tremble, Saule blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime, Chêne tauzin, Chêne vert, Murier
 - arbustes : Tamaris, Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun, Potentille, Ciste.

Les alignements de thuyas et de cyprès de Leyland, ainsi que les essences exotiques sont interdits.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Chapitre III – Dispositions applicables en UC et UCa

Caractère de la zone

La zone UC comprend les espaces de moyenne à faible densité bâtie placée en extension de la ville. Les terrains y sont destinés à accueillir une mixité d'occupations (équipements, commerces, services ...) en compatibilité avec la proximité de l'habitat. Elle comprend un secteur UCa correspondant au secteur de Bas-Vallon.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'activité agricole, d'exploitation forestière ou d'élevage,
- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles prévues à l'article 2,
- les constructions à destination d'activités inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation,
- les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage,
- les opérations de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, l'implantation de résidences mobiles de loisirs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,

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

- Dans les espaces compris dans les zones de bruit des voies routières, les constructions nouvelles à destination d'habitation, d'hôtel, d'établissements d'enseignement ou de santé sont admises à condition de mettre en œuvre les prescriptions d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur
- Les opérations d'aménagement d'ensemble sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement définies à la pièce n°3 du dossier de PLU.
- Les constructions et installations à destination d'activités de commerce sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- Les constructions et installations à destination d'activités artisanales sont admises à condition :
 - quelles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à la limitation ou à la suppression des nuisances soient prises,
 - et que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions à destination d'entrepôt sont admises à condition d'être nécessaires et liées à une activité existante ou créée de manière concomitante, et exercée à titre principal.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.

ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Une largeur minimale d'accès de 3,50 mètres est requise.
- 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.

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie, comme indiqué dans l'annexe 2 du présent Règlement.
- Les voies susceptibles d'accueillir les véhicules de collecte des déchets sont soumises aux prescriptions suivantes :
 - aménagement d'une aire de demi-tour pour les voies en impasse, quelque soit leur longueur,
 - dimensionnement suffisant, avec rayon de courbure de 9 mètres minimum pour les aires de retournement circulaires ou en T
- La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions de dimensionnement suivantes :

§ pour les rues de desserte locale :

- largeur minimale d'emprise de 8 m dans le cas d'un aménagement de type "plateau partagé",
- largeur minimale d'emprise de 10 m et largeur minimale de chaussée de 5 m dans le cas d'un aménagement classique (bandes dissociées de chaussée, trottoirs ...etc)

§ pour les voies de liaisons interquartiers et les voies structurantes de l'espace urbain :

largeur minimale d'emprise de 12 m et largeur minimale de chaussée de 5,5 m

§ dans le cas de voies en sens unique aménagées en "plateau partagé", ou de voies desservant un maximum de 3 logements, ou de voies desservant uniquement des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux :

largeur minimale d'emprise de 5 m

§ pour les autres voies :

largeur d'emprise adaptée à l'usage prévu et à la fonction de la voie à l'échelle de l'agglomération ou du quartier concerné (voie de transit, voie de desserte principale, ...)

- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier, en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies par le PLU.

En cas d'impossibilité du fait de la configuration du terrain concerné et/ou de milieu environnant, il est admis la création de voies en impasse, dont la longueur ne pourra excéder 100 m. Ces voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de service puissent faire aisément demi-tour.

3 – Déplacements piétons et cycles

- Les opérations d'ensemble devront 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, lesquels pourront être exigés au regard de l'importance de l'opération et des circulations existantes ou prévues.

- Dans tous les cas, ces opérations devront 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 définies par le PLU.
- 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

ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

Toute construction d'habitation ou d'activité, et de manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas réalisé ou n'est pas prévu, les constructions et installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires (cf. filières autorisées au Schéma d'Assainissement et dans les annexes sanitaires).

Tout rejet d'eaux usées, traitées ou non traitées, est interdit dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Pour protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent une infiltration prioritaire des eaux pluviales provenant des sols et des constructions, sur le terrain même de l'opération.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le secteur UCa :

Pour préserver l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager du secteur, et permettre l'installation dans de bonnes conditions des dispositifs assainissement autonome, les terrains devront présenter une superficie minimale de 1.500 m² pour être constructibles.

Dans le reste de la zone UC :

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementé dans les autres cas.

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

1/ Constructions neuves ou reconstructions totales

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement (ou à défaut la limite d'emprise) des voies, de la piste cyclable départementale et des autres emprises publiques.

2/ Constructions existantes

L'extension, le rehaussement ou l'aménagement d'une construction existante conservée non implantée selon les dispositions prévues à l'alinéa 1/ du présent article, sont admis à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.

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

1/ Constructions neuves et reconstructions totales

a) Implantation par rapport aux limites séparatives latérales (limites donnant sur les voies, publiques ou rivées, et sur les emprises publiques) :

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales dans les cas suivants :

- soit la construction ou partie de construction à implanter n'excède pas une hauteur totale de 4 mètres dans une bande de 0 et 4 mètres comptée à partir de ces limites latérales,
- soit la construction à implanter s'adosse à une construction de hauteur similaire située sur le terrain limitrophe.

En cas d'implantation en recul des limites séparatives latérales, la distance de recul sera au moins égale à 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.

b) Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures :

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives postérieures, dans les cas suivants :

- soit la construction ou la partie de construction à implanter n'excède pas une hauteur totale de 4 mètres dans une bande de 0 et 4 mètres comptée à partir de ces limites postérieures,
- soit la construction à implanter s'adosse à une construction de hauteur similaire située sur le terrain limitrophe.

En cas d'implantation en recul des limites séparatives postérieures, la distance de recul sera au moins égale à 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.

Dans le cas de terrains d'angle, dont les limites séparatives sont toutes à considérer comme latérales, les dispositions de l'alinéa a) ci-dessus s'appliquent.

c) Dispositions particulières :

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la crête des berges du dit cours d'eau.

2/ Constructions existantes

L'extension d'une construction existante non implantée selon les dispositions prévues à l'alinéa 1/ du présent article, est admise à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.

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

a) Disposition générale :

La distance entre deux constructions non accolées doit être au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout de la plus élevée des deux constructions.

b) Dispositions particulières :

- Pour les piscines ou annexes détachées de la construction principale :
 - la distance d'implantation entre la piscine ou l'annexe et la construction principale sera au moins égale à 2 mètres,
 - la distance d'implantation entre la piscine ou l'annexe et une autre annexe détachée sur la même unité foncière n'est pas réglementée.
- Non réglementé dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la surface du terrain est de 35 %.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ Conditions de mesure

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse,
- non compris les éléments de superstructures (ventilations, cheminées,...).

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2/ Règle

La hauteur maximale des constructions est de 6,5 mètres et 1 étage sur rez-de-chaussée.

L'aménagement ou l'extension d'une construction existante conservée ne respectant la règle définie à l'alinéa précédent, sont admis à condition :

- que la construction projetée n'aggrave pas la non-conformité avec cette même règle,
- dans le cas d'une extension, que celle-ci demeure mesurée par rapport à la construction existante.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1/ Principes généraux

- Tout projet dans son ensemble doit être homogène, doit présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, et doit s'harmoniser avec le contexte bâti et architectural dans lequel il s'inscrit.
- Les travaux de restauration, de modification d'aspect ou d'extension réalisés sur le bâti ancien de type traditionnel devront respecter le caractère architectural originel du bâtiment, notamment :
 - la volumétrie générale du bâti et de sa toiture,
 - la hiérarchie des volumes (corps bâti principal et volumes annexes),
 - le dimensionnement et l'ordonnancement des ouvertures,
 - les matériaux et les couleurs de façades ou de menuiseries utilisés.

Ce principe n'exclut pas la possibilité de mise en œuvre de typologies architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction existante.

2/ Implantations

Les constructions s'adapteront au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction seront limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur. Le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 30 cm au dessus du terrain naturel.

3/ Energies renouvelables

L'installation de dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que leur positionnement et l'aspect des matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la construction et des lieux avoisinants.

4/ Toitures

§ Formes des 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.

- 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.

§ Aspects des matériaux de couverture :

- Les couvertures des toits en pente seront réalisées en tuile de terre cuite naturelle (tuile de Marseille, de Gironde, canal, romane, ou similaire) de couleur rouge, rose ou paille teinte mélangées. Les tuiles de couleur anthracite sont également admises. Les tuiles vernissées bleues, vertes ou blanches sont interdites.

- Autres aspects de matériaux de couverture admis :
 - matériaux translucides dans le cas de vérandas, de serres ou de fenêtres de toits,
 - matériaux métalliques (tels que zinc, bacs aciers, ...) lorsqu'ils s'inscrivent dans un parti architectural cohérent, ne nuisant pas à l'homogénéité d'aspect du paysage urbain environnant,
 - dispositifs liés aux énergies renouvelables ou permettant des économies d'énergie : panneaux solaires ou photovoltaïques intégrés à la pente de la toiture, ou toiture végétalisée,
 - matériaux existants dans le cas de travaux (extension, rénovation, ...) sur une construction existante.

5/ Façades

Les épidermes de façades seront :

- soit d'aspect pierre (matériaux plein ou en placage),
- soit enduits (brut ou peint),
- soit d'aspect bois (naturel ou teinté).

L'utilisation de matériaux d'aspect verre ou métal est admis dans le cadre d'une construction neuve de type contemporain ou de l'aménagement d'une construction existante, à condition que le projet s'intègre en harmonie au paysage environnant.

Les placages d'autres matériaux ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits sont interdits.

Les couleurs en façades autre que le bois d'aspect naturel, et représentant au moins 75 % des surfaces concernées, seront choisies parmi les teintes suivantes : teintes pierre, sable, ocre, blanc cassé.

6/ Constructions annexes

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

Les annexes d'aspect métallique sont interdites.

7/ Clôtures

L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée si celle-ci :

- est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière,
- est de nature à porter atteinte au paysage environnant par son architecture ou l'aspect des matériaux qui la composent,

Prescriptions pour les clôtures sur voie ou emprise publique.

- L'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire.
- Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,60 mètre, 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.
- Les seuls grillages simple torsion ou soudés sont interdits sauf s'ils sont doublés de végétaux.

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

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.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m², 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.

2/ Normes minimales

Ø Stationnement des véhicules automobiles

§ Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place par logement inférieur à 60 m² de SHON,
- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat,
- 2 places par logement dans les autres cas.

§ 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 ensembles de logements pour personnes âgées :
1 place par tranche de 70 m² de SHON pour les 30 premiers logements ou chambres, et 1 place par tranche de 140 m² de SHON pour les logements ou chambres supplémentaires.

§ Pour les constructions à destination de commerces ou de bureaux (y compris les bâtiments publics) :
1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON

§ Pour les constructions à destination d'artisanat :
1 place de stationnement par tranche de 80 m² de SHON

§ Pour les hôtels, les restaurants, les cinémas :
1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant ou de cinéma.

§ Pour les constructions à destination d'entrepôt :
1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt.

Ø Stationnement des deux-roues

§ Pour les constructions à destination d'habitation
0,5 place par logement, avec un minimum d'1 place pour une opération de logement individuel.

§ Pour les constructions à destination de commerce, d'artisanat, de bureaux :
1 place par tranche de 10 salariés.

3/ Modalités d'application

- 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'un immeuble existant, la surface à prendre en compte est la SHON créée.
- En cas de changement de destination d'un immeuble, la norme s'applique aux aires de stationnement complémentaires correspondant à la destination nouvelle.

- Les aires de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.
- 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,
- A défaut de pouvoir mettre en œuvre les solutions ci-dessus, le pétitionnaire sera tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions définies au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE 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 à la circulation ou au stationnement de véhicules, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.
- Dans le cas d'opérations individuelles, les superficies d'espaces verts en pleine terre devront représenter au minimum au moins 20 % de la superficie totale du terrain.
 Dans le cas d'opérations d'ensembles d'habitations comportant 5 lots ou logements ou plus, au moins 10 % de la superficie du terrain de l'opération doit être traité en espace vert à usage commun.
- Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires de stationnement devront être plantées. Le volume et le rythme de plantation des végétaux mis en œuvre (arbres de haute tige, arbustes, haies, espèces grimpantes, ...) seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée.
- Pour les plantations, il sera privilégié les essences locales notamment :
 - arbres : Chêne pédonculé, Châtaignier, Charme commun, Frêne commun, Aulne glutineux, Tremble, Saule blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime, Chêne tauzin, Chêne vert, Murier
 - arbustes : Tamaris, Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun, Potentille, Ciste.

Les alignements de thuyas et de cyprès de Leyland, ainsi que les essences exotiques sont interdits.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé come suit :

- dans le secteur UCa : 0,1
- dans le reste de la zone UC : 0,25

Chapitre IV – Dispositions applicables en UD et UDL

Caractère de la zone

La zone UD comprend les secteurs dits "de quartiers", de relativement faible densité bâtie. Les terrains y sont destinés principalement à l'habitat.

Elle comprend un secteur UDL correspondant au village de Lubec.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'activité agricole, d'exploitation forestière ou d'élevage,
- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles prévues à l'article 2,
- les constructions à destination d'activités inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation,
- les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage,
- les opérations de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, l'implantation de résidences mobiles de loisirs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,

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

- Dans les espaces compris dans les zones de bruit des voies routières, les constructions nouvelles à destination d'habitation, d'hôtel, d'établissements d'enseignement ou de santé sont admises à condition de mettre en œuvre les prescriptions d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur
- Les opérations d'aménagement d'ensemble sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement définies à la pièce n°3 du dossier de PLU.
- Les constructions et installations à destination d'activités de commerce ou d'activités artisanales sont admises à condition :
 - que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
 - que la SHOB totale des constructions affectées aux activités commerciales et/ou artisanales sur le terrain concerné soit inférieure à 150 m²,
 - dans le cas d'activités artisanales, quelles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à la limitation ou à la suppression des nuisances soient prises.
- Les constructions à destination d'entrepôt sont admises à condition d'être nécessaires et liées à une activité existante ou créée de manière concomitante, et exercée à titre principal.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.

ARTICLE UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Une largeur minimale d'accès de 3,50 mètres est requise.
- 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.

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie, comme indiqué dans l'annexe 2 du présent Règlement.
- Les voies susceptibles d'accueillir les véhicules de collecte des déchets sont soumises aux prescriptions suivantes :
 - aménagement d'une aire de demi-tour pour les voies en impasse, quelque soit leur longueur,
 - dimensionnement suffisant, avec rayon de courbure de 9 mètres minimum pour les aires de retournement circulaires ou en T
- La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions de dimensionnement suivantes : largeur minimale d'emprise de 10 m et largeur minimale de chaussée de 5 m.
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier, en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies par le PLU.
En cas d'impossibilité du fait de la configuration du terrain concerné et/ou de milieu environnant, il est admis la création de voies en impasse, dont la longueur ne pourra excéder 100 m. Ces voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de service puissent faire aisément demi-tour.

ARTICLE UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

Toute construction d'habitation ou d'activité, et de manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas réalisé ou n'est pas prévu, les constructions et installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires (cf. filières autorisées au Schéma d'Assainissement et dans les annexes sanitaires).

Tout rejet d'eaux usées, traitées ou non traitées, est interdit dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Pour protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent une infiltration prioritaire des eaux pluviales provenant des sols et des constructions, sur le terrain même de l'opération.

ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour préserver l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager des quartiers, et permettre l'installation dans de bonnes conditions des dispositifs assainissement autonome, les terrains devront présenter une superficie minimale de 1.500 m² pour être constructibles.

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

1/ Constructions neuves ou reconstructions totales

a) En UD à l'exclusion du secteur UDL :

Les constructions doivent respecter un recul minimal :

- de 25 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
- de 15 mètres par rapport à l'axe des voies et de la piste cyclable départementale,
- de 6 mètres par rapport aux autres emprises publiques.

b) Dans le secteur UDL :

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement (ou à défaut la limite d'emprise) des voies, de la piste cyclable départementale et des autres emprises publiques.

Toutefois, dans le cas des terrains situés à l'intersection de la RD5E5, de la VC209 et de la VC210, le recul minimal des constructions est porté à 17 mètres par rapport à l'alignement (ou à défaut la limite d'emprise) de la VC209 et de la VC210.

2/ Constructions existantes

L'extension, le rehaussement ou l'aménagement d'une construction existante conservée non implantée selon les dispositions prévues à l'alinéa 1/ du présent article, sont admis à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.

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

1/ Constructions neuves et reconstructions totales

a) Implantation par rapport aux limites séparatives latérales (limites donnant sur les voies, publiques ou rivées, et sur les emprises publiques) :

Les constructions peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives latérales, dans les cas suivants :

- soit la construction à implanter s'adosse à une construction voisine de hauteur similaire,
- soit la construction ou partie de construction à implanter n'excède pas une hauteur totale de 4 mètres dans une bande de 0 et 4 mètres comptée à partir de ces limites latérales.

En cas d'implantation en recul des limites séparatives latérales, la distance de recul sera au moins égale à 4 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.

b) Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures :

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives postérieures, à condition que la construction ou partie de construction à implanter n'excède pas une hauteur totale de 4 mètres dans une bande de 0 et 4 mètres comptée à partir de ces limites postérieures.

En cas d'implantation en recul des limites séparatives postérieures, la distance de recul sera au moins égale à 4 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.

Dans le cas de terrains d'angle, dont les limites séparatives sont toutes à considérer comme latérales, les dispositions de l'alinéa a) ci-dessus s'appliquent.

c) Dispositions particulières :

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la crête des berges du dit cours d'eau.

2/ Constructions existantes

L'extension d'une construction existante non implantée selon les dispositions prévues à l'alinéa 1/ du présent article, est admise à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.

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

a) Disposition générale :

La distance entre deux constructions non accolées doit être au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout de la plus élevée des deux constructions.

b) Dispositions particulières :

- Pour les piscines ou annexes détachées de la construction principale :
 - la distance d'implantation entre la piscine ou l'annexe et la construction principale sera au moins égale à 2 mètres,
 - la distance d'implantation entre la piscine ou l'annexe et une autre annexe détachée sur la même unité foncière n'est pas réglementée.
- Non réglementé dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la surface du terrain est de 35 %.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ Conditions de mesure

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse,
- non compris les éléments de superstructures (ventilations, cheminées,...).

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2/ Règle

La hauteur maximale des constructions est de 6,5 mètres et 1 étage sur rez-de-chaussée.

L'aménagement ou l'extension d'une construction existante conservée ne respectant la règle définie aux alinéas précédents, sont admis à condition :

- que la construction projetée n'aggrave pas la non-conformité avec cette même règle,
- dans le cas d'une extension, que celle-ci demeure mesurée par rapport à la construction existante.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1/ Principes généraux

- Tout projet dans son ensemble doit être homogène, doit présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, et doit s'harmoniser avec le contexte bâti et architectural dans lequel il s'inscrit.
- Les travaux de restauration, de modification d'aspect ou d'extension réalisés sur le bâti ancien de type traditionnel devront respecter le caractère architectural originel du bâtiment, notamment :
 - la volumétrie générale du bâti et de sa toiture,
 - la hiérarchie des volumes (corps bâti principal et volumes annexes),
 - le dimensionnement et l'ordonnancement des ouvertures,
 - les matériaux et les couleurs de façades ou de menuiseries utilisés.

Ce principe n'exclut pas la possibilité de mise en œuvre de typologies architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction existante.

2/ Implantations

Les constructions s'adapteront au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction seront limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur. Le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 30 cm au dessus du terrain naturel.

3/ Energies renouvelables

L'installation de dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que leur positionnement et l'aspect des matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la construction et des lieux avoisinants.

4/ Toitures

§ Formes des 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.

– 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.

§ Aspects des matériaux de couverture :

- Les couvertures des toits en pente seront réalisées en tuile de terre cuite naturelle (tuile de Marseille, de Gironde, canal, romane, ou similaire) de couleur rouge, rose ou paille teinte mélangées. Les tuiles de couleur anthracite sont également admises. Les tuiles vernissées bleues, vertes ou blanches sont interdites.

– Autres aspects de matériaux de couverture admis :

- matériaux translucides dans le cas de vérandas, de serres ou de fenêtres de toits,
- matériaux métalliques (tels que zinc, bacs aciers, ...) lorsqu'ils s'inscrivent dans un parti architectural cohérent, ne nuisant pas à l'homogénéité d'aspect du paysage urbain environnant,
- dispositifs liés aux énergies renouvelables ou permettant des économies d'énergie : panneaux solaires ou photovoltaïques intégrés à la pente de la toiture, ou toiture végétalisée,
- matériaux existants dans le cas de travaux (extension, rénovation, ...) sur une construction existante.

5/ Façades

Les épidermes de façades seront :

- soit d'aspect pierre (matériaux plein ou en placage),
- soit enduits (brut ou peint),
- soit d'aspect bois (naturel ou teinté).

L'utilisation de matériaux d'aspect verre ou métal est admis dans le cadre d'une construction neuve de type contemporain ou de l'aménagement d'une construction existante, à condition que le projet s'intègre en harmonie au paysage environnant.

Les placages d'autres matériaux ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits sont interdits.

Les couleurs en façades autre que le bois d'aspect naturel, et représentant au moins 75 % des surfaces concernées, seront choisies parmi les teintes suivantes : teintes pierre, sable, ocre, blanc cassé.

6/ Constructions annexes

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

Les annexes d'aspect métallique sont interdites.

7/ Clôtures

L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée si celle-ci :

- est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière,
- est de nature à porter atteinte au paysage environnant par son architecture ou l'aspect des matériaux qui la composent,

Prescriptions pour les clôtures sur voie ou emprise publique.

- L'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire.
- Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,60 mètre, 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

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.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m², 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.

2/ Normes minimales

Ø Stationnement des véhicules automobiles

- § Pour les constructions à destination d'habitation :
 - 1 place par logement inférieur à 60 m² de SHON,
 - 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat,
 - 2 places par logement dans les autres cas.
- § 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 ensembles de logements pour personnes âgées :
 - 1 place par tranche de 70 m² de SHON pour les 30 premiers logements ou chambres, et 1 place par tranche de 140 m² de SHON pour les logements ou chambres supplémentaires.
- § Pour les constructions à destination de commerces ou de bureaux (y compris les bâtiments publics) :
 - 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON
- § Pour les constructions à destination d'artisanat :
 - 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de SHON

Ø Stationnement des deux-roues

- § Pour les constructions à destination d'habitation
 - 0,5 place par logement, avec un minimum d'1 place pour une opération de logement individuel.
- § Pour les constructions à destination de commerce, d'artisanat, de bureaux :
 - 1 place par tranche de 10 salariés.

3/ Modalités d'application

- 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'un immeuble existant, la surface à prendre en compte est la SHON créée.
- En cas de changement de destination d'un immeuble, la norme s'applique aux aires de stationnement complémentaires correspondant à la destination nouvelle.
- Les aires de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.
- 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,
- A défaut de pouvoir mettre en œuvre les solutions ci-dessus, le pétitionnaire sera tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions définies au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE 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 à la circulation ou au stationnement de véhicules, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.
- Dans le cas d'opérations individuelles, les superficies d'espaces verts en pleine terre devront représenter au minimum au moins 20 % de la superficie totale du terrain.
 Dans le cas d'opérations d'ensembles d'habitations comportant 5 lots ou logements ou plus, au moins 10 % de la superficie du terrain de l'opération doit être traité en espace vert à usage commun.
- Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires de stationnement devront être plantées. Le volume et le rythme de plantation des végétaux mis en œuvre (arbres de haute tige, arbustes, haies, espèces grimpantes, ...) seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée.
- Pour les plantations, il sera privilégié les essences locales notamment :
 - arbres : Chêne pédonculé, Châtaignier, Charme commun, Frêne commun, Aulne glutineux, Tremble, Saule blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime, Chêne tauzin, Chêne vert, Murier
 - arbustes : Tamaris, Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun, Potentille, Ciste.

Les alignements de thuyas et de cyprès de Leyland, ainsi que les essences exotiques sont interdits.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,1

Chapitre V – Dispositions applicables en UG

Caractère de la zone

La zone UG comprend les principaux sites d'équipements publics et d'intérêt collectif placés dans les quartiers centraux ou péri-centraux.

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'activité agricole, d'exploitation forestière ou d'élevage,
- les constructions à destination d'activités et d'entrepôt, à l'exception de celles prévues à l'article 2,
- les constructions à destination d'habitat, à l'exception de celles prévues à l'article 2,
- les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage,
- les opérations de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, l'implantation de résidences mobiles de loisirs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,

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

- Dans les espaces compris dans les zones de bruit des voies routières, les constructions nouvelles à destination d'habitation, d'hôtel, d'établissements d'enseignement ou de santé sont admises à condition de mettre en œuvre les prescriptions d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement définies à la pièce n°3 du dossier de PLU.
- Les constructions et installations à destination d'industrie, artisanal, de commerce, de bureaux ou d'entrepôt sont admises à condition d'être nécessaires au fonctionnement, à l'organisation ou au développement des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations à destination d'habitat sont admises à condition d'être nécessaires au fonctionnement ou à l'organisation des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition :
 - d'être nécessaire au fonctionnement ou à l'organisation des équipements publics ou d'intérêt collectif, ou bien d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien d'être destinés aux fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.

ARTICLE UG 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Une largeur minimale d'accès de 3,50 mètres est requise.
- 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.

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie, comme indiqué dans l'annexe 2 du présent Règlement.
- Les voies susceptibles d'accueillir les véhicules de collecte des déchets sont soumises aux prescriptions suivantes :
 - aménagement d'une aire de demi-tour pour les voies en impasse, quelque soit leur longueur,
 - dimensionnement suffisant, avec rayon de courbure de 9 mètres minimum pour les aires de retournement circulaires ou en T
- La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions de dimensionnement suivantes :
 - § pour les rues de desserte locale :
 - largeur minimale d'emprise de 8 m dans le cas d'un aménagement de type "plateau partagé",
 - largeur minimale d'emprise de 10 m et largeur minimale de chaussée de 5 m dans le cas d'un aménagement classique (bandes dissociées de chaussée, trottoirs ...etc)
 - § pour les voies de liaisons interquartiers et les voies structurantes de l'espace urbain :
 - largeur minimale d'emprise de 12 m et largeur minimale de chaussée de 5,5 m
 - § dans le cas de voies en sens unique aménagées en "plateau partagé", ou de voies desservant un maximum de 3 logements, ou de voies desservant uniquement des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux :
 - largeur minimale d'emprise de 5 m
 - § pour les autres voies :
 - largeur d'emprise adaptée à l'usage prévu et à la fonction de la voie à l'échelle de l'agglomération ou du quartier concerné (voie de transit, voie de desserte principale, ...)
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier, en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies par le PLU.
En cas d'impossibilité du fait de la configuration du terrain concerné et/ou de milieu environnant, il est admis la création de voies en impasse, dont la longueur ne pourra excéder 100 m. Ces voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de service puissent faire aisément demi-tour.

3 – Déplacements piétons et cycles

- Les opérations d'ensemble devront 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, lesquels pourront être exigés au regard de l'importance de l'opération et des circulations existantes ou prévues.

- Dans tous les cas, ces opérations devront 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 définies par le PLU.
- 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

ARTICLE UG 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

Toute construction d'habitation ou d'activité, et de manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

Tout rejet d'eaux usées, traitées ou non traitées, est interdit dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Pour protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent une infiltration prioritaire des eaux pluviales provenant des sols et des constructions, sur le terrain même de l'opération.

ARTICLE UG 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions peuvent être implantées à la limite d'emprise ou en retrait de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

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

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la crête des berges du dit cours d'eau.

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

Non réglementé

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UG 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**1/ Principes généraux**

- Tout projet dans son ensemble doit être homogène, doit présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, et doit s'harmoniser avec le contexte bâti et architectural dans lequel il s'inscrit.
- Les travaux de restauration, de modification d'aspect ou d'extension réalisés sur le bâti ancien de type traditionnel devront respecter le caractère architectural originel du bâtiment, notamment :
 - la volumétrie générale du bâti et de sa toiture,
 - la hiérarchie des volumes (corps bâti principal et volumes annexes),
 - le dimensionnement et l'ordonnancement des ouvertures,
 - les matériaux et les couleurs de façades ou de menuiseries utilisés.

Ce principe n'exclut pas la possibilité de mise en œuvre de typologies architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction existante.

2/ Implantations

Les constructions s'adapteront au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction seront limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur. Le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 30 cm au dessus du terrain naturel.

3/ Energies renouvelables

L'installation de dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que leur positionnement et l'aspect des matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la construction et des lieux avoisinants.

4/ Toitures**§ Formes des 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.

- 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.

§ Aspects des matériaux de couverture :

- Les couvertures des toits en pente seront réalisées en tuile de terre cuite naturelle (tuile de Marseille, de Gironde, canal, romane, ou similaire) de couleur rouge, rose ou paille teinte mélangées. Les tuiles de couleur anthracite sont également admises. Les tuiles vernissées bleues, vertes ou blanches sont interdites.
- Autres aspects de matériaux de couverture admis :
 - matériaux translucides dans le cas de vérandas, de serres ou de fenêtres de toits,
 - matériaux métalliques (tels que zinc, bacs aciers, ...) lorsqu'ils s'inscrivent dans un parti architectural cohérent, ne nuisant pas à l'homogénéité d'aspect du paysage urbain environnant,
 - dispositifs liés aux énergies renouvelables ou permettant des économies d'énergie : panneaux solaires ou photovoltaïques intégrés à la pente de la toiture, ou toiture végétalisée,
 - matériaux existants dans le cas de travaux (extension, rénovation, ...) sur une construction existante.

5/ Façades

Les épidermes de façades seront :

- soit d'aspect pierre (matériaux plein ou en placage),
- soit enduits (brut ou peint),
- soit d'aspect bois (naturel ou teinté).

L'utilisation de matériaux d'aspect verre ou métal est admis dans le cadre d'une construction neuve de type contemporain ou de l'aménagement d'une construction existante, à condition que le projet s'intègre en harmonie au paysage urbain environnant.

Les placages d'autres matériaux ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits sont interdits.

Les couleurs en façades autre que le bois d'aspect naturel, et représentant au moins 75 % des surfaces concernées, seront choisies parmi les teintes suivantes : teintes pierre, sable, ocre, blanc cassé.

6/ Constructions annexes

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

Les annexes d'aspect métallique sont interdites.

ARTICLE UG 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.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m², 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.

ARTICLE UG 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE 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 à la circulation ou au stationnement de véhicules, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.
- Les superficies d'espaces verts en pleine terre devront représenter au minimum au moins 20 % de la superficie totale du terrain.
- Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires de stationnement devront être plantées. Le volume et le rythme de plantation des végétaux mis en œuvre (arbres de haute tige, arbustes, haies, espèces grimpantes, ...) seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée.
- Pour les plantations, il sera privilégié les essences locales notamment :
 - arbres : Chêne pédonculé, Châtaignier, Charme commun, Frêne commun, Aulne glutineux, Tremble, Saule blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime, Chêne tauzin, Chêne vert, Murier
 - arbustes : Tamaris, Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun, Potentille, Ciste.

Les alignements de thuyas et de cyprès de Leyland, ainsi que les essences exotiques sont interdits.

ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Chapitre VII – Dispositions applicables en UP

Caractère de la zone

La zone UP comprend les espaces aménagés du port d'Audenge, sur lesquels s'exerce une mixité d'activités économiques et d'animations sociales, culturelles, sportives et de loisirs.

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'activité agricole, d'exploitation forestière ou d'élevage,
- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'activités inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation,
- les autres constructions à destination d'activités et d'entrepôt, à l'exception de celles prévues à l'article 2,
- les constructions à destination d'habitat,
- les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage,
- les opérations de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, l'implantation de résidences mobiles de loisirs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,

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

- Les constructions et installations à destination d'activités et d'équipements sont admises à condition :
 - soit d'être liées au fonctionnement du port ou à l'exploitation des ressources marines, tels que activités de pêche, d'entretien de bateaux, locaux de bureaux ou de réserves, ...
 - soit de participer à l'animation et à la vie économique du site du port, tels que restaurants, commerces, équipements sportifs, culturels, de loisirs, et à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère du site du port,
 - soit d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition :
 - d'être nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou bien d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien d'être destinés aux fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.

ARTICLE UP 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
- 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.

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie, comme indiqué dans l'annexe 2 du présent Règlement.
- Les voies susceptibles d'accueillir les véhicules de collecte des déchets sont soumises aux prescriptions suivantes :
 - aménagement d'une aire de demi-tour pour les voies en impasse, quelque soit leur longueur,
 - dimensionnement suffisant, avec rayon de courbure de 9 mètres minimum pour les aires de retournement circulaires ou en T

ARTICLE UP 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

Toute construction d'activité, et de manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

Tout rejet d'eaux usées, traitées ou non traitées, est interdit dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier désigné par les services techniques compétents.

ARTICLE UP 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ Conditions de mesure

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse,
- non compris les éléments de superstructures (ventilations, cheminées,...).

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2/ Règle

La hauteur maximale des constructions est de 6,5 mètres et 1 étage sur rez-de-chaussée.

ARTICLE UP 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1/ Principes généraux

- Tout projet dans son ensemble doit être homogène, doit présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, et doit s'harmoniser avec le contexte bâti et paysager dans lequel il s'inscrit.
- Les travaux de restauration, de modification d'aspect ou d'extension réalisés sur le bâti ancien de type traditionnel devront respecter le caractère architectural originel du bâtiment, notamment :
 - la volumétrie générale du bâti et de sa toiture,
 - la hiérarchie des volumes (corps bâti principal et volumes annexes),
 - le dimensionnement et l'ordonnancement des ouvertures,
 - les matériaux et les couleurs de façades ou de menuiseries utilisés.

Ce principe n'exclut pas la possibilité de mise en œuvre de typologies architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction existante.

2/ Energies renouvelables

L'installation de dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que leur positionnement et l'aspect des matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la construction et des lieux avoisinants.

3/ Toitures

§ Formes des 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.

– 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.

§ Aspects des matériaux de couverture :

- Les couvertures des toits en pente seront réalisées en tuile de terre cuite naturelle (tuile de Marseille, de Gironde, canal, romane, ou similaire) de couleur rouge, rose ou paille teinte mélangées. Les tuiles de couleur anthracite sont également admises. Les tuiles vernissées bleues, vertes ou blanches sont interdites.
- Autres aspects de matériaux de couverture admis :
 - matériaux translucides dans le cas de vérandas, de serres ou de fenêtres de toits,
 - matériaux métalliques (tels que zinc, bacs aciers, ...) lorsqu'ils s'inscrivent dans un parti architectural cohérent, ne nuisant pas à l'homogénéité d'aspect du paysage environnant,
 - dispositifs liés aux énergies renouvelables ou permettant des économies d'énergie : panneaux solaires ou photovoltaïques intégrés à la pente de la toiture, ou toiture végétalisée,
 - matériaux existants dans le cas de travaux (extension, rénovation, ...) sur une construction existante.

4/ Façades

Les épidermes de façades devront être composés d'éléments d'aspect bois naturel ou teinté, constitués de planches couvre-joints ou de planches posées en clins

L'utilisation à titre secondaire d'autres matériaux en façade, d'aspect verre ou métal, est admis s'ils sont de qualité suffisante pour rester apparents et s'ils s'intègrent en harmonie au paysage environnant.

Une murette de soubassement en maçonnerie de 0,50 mètre maximum pourra être établie en périphérie de la construction.

Les placages d'autres matériaux ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits sont interdits.

Les couleurs en façades autre que le bois d'aspect naturel, et représentant au moins 75 % des surfaces concernées, seront choisies parmi les teintes suivantes : teintes pierre, sable, ocre, blanc cassé.

5/ Constructions annexes

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

Les annexes d'aspect métallique sont interdites.

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

Non réglementé

ARTICLE UP 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE 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 à la circulation ou au stationnement de véhicules, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

ARTICLE UP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Chapitre VIII – Dispositions applicables en UT

Caractère de la zone

La zone UT comprend les espaces dédiés à l'accueil et à l'hébergement touristique, sous formes d'hébergements hôteliers, d'opérations de parcs résidentiels, villages vacances ou terrains de camping - caravanage, ainsi qu'aux activités commerciales et de loisirs qui y sont liées.

ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'activité agricole, d'exploitation forestière ou d'élevage,
- les constructions à destination d'activités et d'entrepôt, à l'exception de celles prévues à l'article 2,
- les constructions à destination d'habitat, à l'exception de celles prévues à l'article 2,
- les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,

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

- Dans les espaces compris dans les zones de bruit des voies routières, les constructions nouvelles à destination d'habitation, d'hôtel, d'établissements d'enseignement ou de santé sont admises à condition de mettre en œuvre les prescriptions d'isolation acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement définies à la pièce n°3 du dossier de PLU.
- Les constructions et installations à destination de commerce, de bureaux ou d'entrepôt sont admises à condition d'être liées au fonctionnement ou au développement des activités d'accueil touristique ou de loisirs.
- Les constructions et installations à destination d'habitat sont admises à condition d'être liées au fonctionnement ou à l'organisation des activités d'accueil touristique ou de loisirs.
- Les installations d'habitations légères de loisir, de résidences mobiles de loisirs et le stationnement de caravanes sont admis à condition de se situer dans des terrains spécialement aménagés pour cet usage.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition :
 - d'être nécessaire au fonctionnement ou à l'organisation des équipements publics ou d'intérêt collectif, ou bien d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien d'être destinés aux fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.

ARTICLE UT 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Une largeur minimale d'accès de 3,50 mètres est requise.
- 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.

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie, comme indiqué dans l'annexe 2 du présent Règlement.
- Les voies susceptibles d'accueillir les véhicules de collecte des déchets sont soumises aux prescriptions suivantes :
 - aménagement d'une aire de demi-tour pour les voies en impasse, quelque soit leur longueur,
 - dimensionnement suffisant, avec rayon de courbure de 9 mètres minimum pour les aires de retournement circulaires ou en T
- La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
 - une largeur minimale de chaussée de 5 m, et une largeur minimale de plate-forme de 8 mètres.
 - dans le cas où elles se terminent en impasse, ces voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service puissent faire aisément demi-tour.

Des largeurs différentes pourront être imposées ou admises :

- pour répondre à l'importance et à la destination des constructions à desservir, dans la limite exigible de 12 mètres de largeur de plate-forme,
- dans le cas de voies en sens unique ou en impasse, de voies desservant un nombre réduit de logements, ou bien uniquement des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, dans la limite de 5 mètres minimum de largeur de plate-forme.
- La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions de dimensionnement suivantes :
 - § pour les voies de desserte locale :
 - largeur minimale d'emprise de 8 m,
 - § pour les voies de liaisons interquartiers et les voies structurantes :
 - largeur minimale d'emprise de 10 m
 - § dans le cas de voies en sens unique ou de voies desservant uniquement des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux :
 - largeur minimale d'emprise de 5 m
 - § pour les autres voies :
 - largeur d'emprise adaptée à l'usage prévu et à la fonction de la voie à l'échelle du site d'opération ou de la zone UT.
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du secteur, en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies par le PLU.

En cas d'impossibilité du fait de la configuration du terrain concerné et/ou de milieu environnant, il est admis la création de voies en impasse, dont la longueur ne pourra excéder 100 m. Ces voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de service puissent faire aisément demi-tour.

3 – Déplacements piétons et cycles

- Les opérations d'ensemble devront 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, lesquels pourront être exigés au regard de l'importance de l'opération et des circulations existantes ou prévues.
- Dans tous les cas, ces opérations devront 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 définies par le PLU.
- 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

ARTICLE UT 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable et défense incendie

- Toute construction d'habitation ou d'activité, et de manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable
- La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

Tout rejet d'eaux usées, traitées ou non traitées, est interdit dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Pour protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent une infiltration prioritaire des eaux pluviales provenant des sols et des constructions, sur le terrain même de l'opération.

ARTICLE UT 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions doivent respecter un recul minimal :

- de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD5E5,
- de 6 mètres par rapport à l'alignement (ou à défaut la limite d'emprise) des voies communales,
- de 6 mètres par rapport à l'alignement (ou à défaut la limite d'emprise) des pistes cyclables et des cheminements piétons publics.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait depuis l'alignement.

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

a) Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en recul par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, la distance de recul par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.

c) Dispositions particulières

- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la crête des berges du dit cours d'eau.
- Lorsque la limite séparative jouxte des terrains classés dans une autre zone du PLU (UB, ...), les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à la limite séparative concernée.

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

Non réglementé

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la surface du terrain est de 35 %. La surface de terrain à prendre en compte pour le calcul de ces 35 % est celle du périmètre global d'opération.

Toutefois, l'emprise au sol pourra atteindre un maximum de 60 % pour les constructions et installations d'hébergements de loisirs (habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, caravanes) par rapport à la surface de l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées.

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ Conditions de mesure

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse,
- non compris les éléments de superstructures (ventilations, cheminées,...).

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2/ Règle

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

- 9,5 mètres et 2 étages sur rez-de-chaussée pour les constructions à usage principal d'hébergement hôtelier, à condition d'être implantées à au moins 20 mètres des limites de la zone UT figurées sur le document graphique de zonage,
- 6,5 mètres et 1 étage sur rez-de-chaussée dans les autres cas.

ARTICLE UT 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1/ Principes généraux

- Tout projet dans son ensemble doit être homogène, doit présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, et doit s'harmoniser avec le contexte bâti et architectural dans lequel il s'inscrit.
- Les travaux de restauration, de modification d'aspect ou d'extension réalisés sur le bâti ancien de type traditionnel devront respecter le caractère architectural originel du bâtiment, notamment :
 - la volumétrie générale du bâti et de sa toiture,
 - la hiérarchie des volumes (corps bâti principal et volumes annexes),
 - le dimensionnement et l'ordonnement des ouvertures,
 - les matériaux et les couleurs de façades ou de menuiseries utilisés.

Ce principe n'exclut pas la possibilité de mise en œuvre de typologies architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction existante.

2/ Implantations

Les constructions s'adapteront au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction seront limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur. Le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 30 cm au dessus du terrain naturel.

3/ Energies renouvelables

L'installation de dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que leur positionnement et l'aspect des matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la construction et des lieux avoisinants.

4/ Toitures

§ Formes des 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.

– 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.

§ Aspects des matériaux de couverture :

- Les couvertures des toits en pente seront réalisées en tuile de terre cuite naturelle (tuile de Marseille, de Gironde, canal, romane, ou similaire) de couleur rouge, rose ou paille teinte mélangées. Les tuiles de couleur anthracite sont également admises. Les tuiles vernissées bleues, vertes ou blanches sont interdites.

– Autres aspects de matériaux de couverture admis :

- matériaux translucides dans le cas de vérandas, de serres ou de fenêtres de toits,
- matériaux métalliques (tels que zinc, bacs aciers, ...) lorsqu'ils s'inscrivent dans un parti architectural cohérent, ne nuisant pas à l'homogénéité d'aspect du paysage urbain environnant,
- dispositifs liés aux énergies renouvelables ou permettant des économies d'énergie : panneaux solaires ou photovoltaïques intégrés à la pente de la toiture, ou toiture végétalisée,
- matériaux existants dans le cas de travaux (extension, rénovation, ...) sur une construction existante.

5/ Façades

Les épidermes de façades seront :

- soit d'aspect pierre (matériaux plein ou en placage),
- soit enduits (brut ou peint),
- soit d'aspect bois (naturel ou teinté).

L'utilisation de matériaux d'aspect verre ou métal est admis dans le cadre d'une construction neuve de type contemporain ou de l'aménagement d'une construction existante, à condition que le projet s'intègre en harmonie au paysage urbain environnant.

Les placages d'autres matériaux ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits sont interdits.

Les couleurs en façades autre que le bois d'aspect naturel, et représentant au moins 75 % des surfaces concernées, seront choisies parmi les teintes suivantes : teintes pierre, sable, ocre, blanc cassé.

7/ Constructions annexes

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

Les annexes d'aspect métallique sont interdites.

ARTICLE UT 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m², 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.

2/ Normes minimales

Ø Stationnement des véhicules automobiles

- § Pour les constructions à destination d'habitat :
1 place de stationnement par logement
- § Pour les constructions à destination de commerces ou de bureaux (y compris les bâtiments publics) :
1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON
- § Pour les hôtels, les restaurants :
1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
- § Pour les hébergements de tourisme - loisirs (HLL, résidence mobile de loisirs, tente, ...)
1 place par hébergement
- § Dans le cas d'opérations d'ensemble hébergements touristiques et de loisirs (parcs résidentiels, villages vacances, terrains de camping), et d'opérations hôtelières :
Une aire de stationnements banalisés (pour visiteurs et salariés) située à l'intérieur du terrain, d'une capacité au moins égale à 1/20^{ème} du nombre hébergements.

Ø Stationnement des deux-roues

- § Pour les constructions à destination d'habitation
0,5 place par logement, avec un minimum d'1 place pour une opération de logement individuel.
- § Pour les hébergements de tourisme - loisirs (HLL, résidence mobile de loisirs, tente, ...)
1 place par hébergement
- § Pour les constructions à destination de commerces ou de bureaux, et les opérations d'ensemble hébergements touristiques et de loisirs :
1 place par tranche de 10 salariés.
- § Pour les hôtels :
1 place par tranche de 10 chambres.

3/ Modalités d'application

- 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'un immeuble existant, la surface à prendre en compte est la SHON créée.
- En cas de changement de destination d'un immeuble, la norme s'applique aux aires de stationnement complémentaires correspondant à la destination nouvelle.
- Les aires de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

- 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,

Les places de stationnement obtenues selon l'une des modalités précédentes devront se situer en zone UT.
- A défaut de pouvoir mettre en œuvre les solutions ci-dessus, le pétitionnaire sera tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions définies au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UT 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE 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 à la circulation ou au stationnement de véhicules, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.
- Les superficies d'espaces verts en pleine terre devront représenter au minimum au moins 20 % de la superficie totale du terrain.
- Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires de stationnement devront être plantées. Le volume et le rythme de plantation des végétaux mis en œuvre (arbres de haute tige, arbustes, haies, espèces grimpantes, ...) seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée.
- Pour les plantations, il sera privilégié les essences locales notamment :
 - arbres : Chêne pédonculé, Châtaignier, Charme commun, Frêne commun, Aulne glutineux, Tremble, Saule blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime, Chêne tauzin, Chêne vert, Murier
 - arbustes : Tamaris, Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun, Potentille, Ciste.

Les alignements de thuyas et de cyprès de Leyland, ainsi que les essences exotiques sont interdits.

ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Chapitre VI – Dispositions applicables en UY

Caractère de la zone

La zone UY comprend les espaces dédiés à l'accueil d'activités économiques, et le cas échéant d'équipements publics.

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'activité agricole, d'exploitation forestière ou d'élevage,
- les constructions à destination d'habitat à l'exception de celles prévues à l'article 2,
- les opérations de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, l'implantation de résidences mobiles de loisirs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,

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

- Les opérations d'aménagement d'ensemble sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement définies à la pièce n°3 du dossier de PLU.
- Les constructions et installations à destination d'activités commerciales, industrielles, artisanales, de bureau, d'entrepôts ou bien à usage d'équipement sont admises aux conditions suivantes :
 - dans le cas d'activités ou d'équipements classées en tant qu'Etablissement Recevant du Public, à condition de se situer à plus de 200 mètres des limites de propriétés du Centre d'enfouissement Technique,
 - dans le cas d'activités industrielles ou d'activités inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à la limitation ou à la suppression des nuisances soient prises,
 - dans le cas de constructions nouvelles à usage d'hôtel ou d'établissements d'enseignement à implanter sur un terrain compris dans les zones de bruit des voies routières, à condition de mettre en œuvre les prescriptions d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur
- L'aménagement des constructions et installations à destination d'habitat existantes sont admis à condition de ne pas créer de nouveaux logements et de ne pas augmenter la SHON existante.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien d'être destinés aux fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.

ARTICLE UY 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Une largeur minimale d'accès de 3,50 mètres est requise.
- 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.

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie, comme indiqué dans l'annexe 2 du présent Règlement.
- Les voies susceptibles d'accueillir les véhicules de collecte des déchets sont soumises aux prescriptions suivantes :
 - aménagement d'une aire de demi-tour pour les voies en impasse, quelque soit leur longueur,
 - dimensionnement suffisant, avec rayon de courbure de 9 mètres minimum pour les aires de retournement circulaires ou en T
- La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions de dimensionnement suivantes :
 - § pour les rues de desserte locale :
 - largeur minimale d'emprise de 10 mètres et largeur minimale de chaussée de 6 mètres
 - § pour les voies de liaisons interquartiers et les voies structurantes :
 - largeur minimale d'emprise de 12 mètres et largeur minimale de chaussée de 6 mètres
 - § dans le cas de voies en sens unique ou de voies desservant uniquement des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux :
 - largeur minimale d'emprise de 6 m
 - § pour les autres voies :
 - largeur d'emprise adaptée à l'usage prévu et à la fonction de la voie à l'échelle de l'agglomération ou du secteur concerné (voie de transit, voie de desserte principale, ...)
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier, en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies par le PLU.
En cas d'impossibilité du fait de la configuration du terrain concerné et/ou de milieu environnant, il est admis la création de voies en impasse, dont la longueur ne pourra excéder 100 m. Ces voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de service puissent faire aisément demi-tour.

3 – Déplacements piétons et cycles

- Les opérations d'ensemble devront 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, lesquels pourront être exigés au regard de l'importance de l'opération et des circulations existantes ou prévues.
- Dans tous les cas, ces opérations devront 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 définies par le PLU.

- 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

ARTICLE UY 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

Toute construction d'habitation ou d'activité, et de manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

Tout rejet d'eaux usées, traitées ou non traitées, est interdit dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Pour protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent une infiltration prioritaire des eaux pluviales provenant des sols et des constructions, sur le terrain même de l'opération.

ARTICLE UY 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

1/ Constructions neuves ou reconstructions totales

Les constructions doivent respecter un recul minimal :

- de 100 mètres par rapport à l'axe de la voie de contournement (dite "voie de lisière"),
- de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD5E5,
- de 10 mètres par rapport à l'alignement (ou à défaut la limite d'emprise) des autres voies et emprises publiques.

2/ Constructions existantes

L'extension, le rehaussement ou l'aménagement d'une construction existante conservée non implantée selon les dispositions prévues à l'alinéa 1/ du présent article, sont admis à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.

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

1/ Constructions neuves et reconstructions totales

a) Dispositions générales :

Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale.

Dans tous les cas de recul par rapport aux limites séparatives, latérales ou postérieures, la distance de recul sera au moins égale à 4 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.

b) Dispositions particulières :

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport à la crête des berges du dit cours d'eau.

Lorsque la limite séparative jouxte des terrains classés dans une zone U ou AU du PLU, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport à la limite séparative concernée.

2/ Constructions existantes

L'extension d'une construction existante non implantée selon les dispositions prévues à l'alinéa 1/ du présent article, est admise à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.

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

Non réglementé

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la surface du terrain est de 60 %.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ Conditions de mesure

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse,
- non compris les éléments de superstructures (ventilations, cheminées,...).

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2/ Règle

La hauteur maximale des constructions est de 10 mètres.

L'aménagement ou l'extension d'une construction existante conservée ne respectant la règle définie à l'alinéa précédent, sont admis à condition :

- que la construction projetée n'aggrave pas la non-conformité avec cette même règle,
- dans le cas d'une extension, que celle-ci demeure mesurée par rapport à la construction existante.

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1/ Principes généraux

Tout projet dans son ensemble doit être homogène, doit présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, et doit s'harmoniser avec le contexte bâti et architectural dans lequel il s'inscrit.

Les constructions et installations perceptibles depuis la RD5E5 devront être réalisées, ou le cas échéant masqués par des éléments bâtis ou végétaux, de manière à préserver la qualité d'image depuis cette voie.

Les constructions ou parties de constructions à destination de bureaux ou de logement de fonction devront être traités (en termes de volumes, de matériaux, d'éléments d'architecture sur façades, de teintes, de clôtures, ...) selon un référentiel de bâtiment d'activités et non de construction résidentielle.

2/ Implantations

Les constructions s'adapteront au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction seront limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur. Le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 30 cm au dessus du terrain naturel.

3/ Energies renouvelables

L'installation de dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que leur positionnement et l'aspect des matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la construction et des lieux avoisinants.

4/ Toitures

§ Formes des 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.

– 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.

§ Aspects des matériaux de couverture :

- Les couvertures des toits en pente seront réalisées en tuile de terre cuite naturelle (tuile de Marseille, de Gironde, canal, romane, ou similaire) de couleur rouge, rose ou paille teinte mélangées. Les tuiles de couleur anthracite sont également admises. Les tuiles vernissées bleues, vertes ou blanches sont interdites.

– Autres aspects de matériaux de couverture admis :

- matériaux translucides dans le cas de vérandas, de serres ou de fenêtres de toits,
- matériaux métalliques (tels que zinc, bacs aciers, ...) lorsqu'ils s'inscrivent dans un parti architectural cohérent, ne nuisant pas à l'homogénéité d'aspect du paysage urbain environnant,
- dispositifs liés aux énergies renouvelables ou permettant des économies d'énergie : panneaux solaires ou photovoltaïques intégrés à la pente de la toiture, ou toiture végétalisée,
- matériaux existants dans le cas de travaux (extension, rénovation, ...) sur une construction existante.

5/ Façades

Les épidermes de façades devront être composés en tout ou partie d'éléments d'aspect bois de teinte naturelle.

Les autres parties de façades seront enduites ou peintes, à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents, tels que éléments d'aspect pierre, verre, bardage métallique laqué...

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits sont interdits.

6/ Constructions annexes

Les constructions annexes sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

7/ Clôtures

L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée dès lors que celle-ci :

- est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière,
- est de nature à porter atteinte au paysage environnant par son architecture ou l'aspect des matériaux qui la composent,

Sauf si des raisons de sécurité l'interdisent, l'ensemble des clôtures, quelque soit leur type, devra être doublé de végétaux, préférentiellement de haies vives.

Prescriptions pour les clôtures sur voie ou emprise publique.

- L'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire.
- Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,60 mètre, 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.
- les portails d'entrée sur les terrains devront être reculés de 5 mètres minimum depuis la limite d'emprise des voies pour permettre le dégagement sécurisé des véhicules.

ARTICLE UY 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m², 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.

2/ Normes minimales

Ø Stationnement des véhicules automobiles

§ Pour les constructions à destination de commerces ou de bureaux (y compris les bâtiments publics) :
1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON

§ Pour les hôtels, les restaurants :
1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

§ Pour les constructions à destination industrielle ou artisanale :
1 place de stationnement par tranche de 80 m² de SHON

§ Pour les constructions à destination d'entrepôt :
1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt.

Ø Stationnement des deux-roues

§ Pour les constructions à destination commerciale, industrielle, artisanale, de bureaux :
1 place par tranche de 10 salariés.

3/ Modalités d'application

- 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'un immeuble existant, la surface à prendre en compte est la SHON créée.
- En cas de changement de destination d'un immeuble, la norme s'applique aux aires de stationnement complémentaires correspondant à la destination nouvelle.
- Les aires de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.
- 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,

Les places de stationnement obtenues selon l'une des modalités précédentes devront se situer en zone UY.

- A défaut de pouvoir mettre en œuvre les solutions ci-dessus, le pétitionnaire sera tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions définies au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UY 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE 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 à la circulation ou au stationnement de véhicules, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.
- Les superficies d'espaces verts en pleine terre devront représenter au minimum au moins 15 % de la superficie totale du terrain.
- Les bandes de recul d'implantation depuis les voies et emprises publiques, définies à l'article 6, devront être traitées en espace vert engazonné et planté, sur une largeur d'au moins 2 mètres.
- Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires de stationnement devront être plantées. Le volume et le rythme de plantation des végétaux mis en œuvre (arbres de haute tige, arbustes, haies, espèces grimpantes, ...) seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée.
- Pour les plantations, il sera privilégié les essences locales notamment :
 - arbres : Chêne pédonculé, Châtaignier, Charme commun, Frêne commun, Aulne glutineux, Tremble, Saule blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime, Chêne tauzin, Chêne vert, Murier
 - arbustes : Tamaris, Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun, Potentille, Ciste.

Les alignements de thuyas et de cyprès de Leyland, ainsi que les essences exotiques sont interdits.

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES A URBANISER

Ces zones concernent les secteurs destinés à accueillir le développement urbain à court, moyen ou long terme, pour une occupation à destination d'habitat, d'activités économiques ou d'équipements.

Chapitre IX – Dispositions applicables en 1AU et 1AUa

Caractère de la zone

La zone 1AU comprend les principaux espaces destinés au développement urbain, principalement pour l'habitat ainsi que pour les activités compatibles avec celui-ci et pour les équipements. Dans cette zone, l'urbanisation se fera principalement dans le cadre d'opérations ou de projets d'ensemble (Z.A.C., lotissements, ensembles d'habitations).

Elle comprend un secteur 1AUa qui englobe les espaces de développement placés en extension du village de Lubec.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'activité agricole, d'exploitation forestière ou d'élevage,
- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles prévues à l'article 2,
- les constructions à destination d'activités inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation,
- les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage,
- les terrains de camping-caravaning, l'implantation de résidences mobiles de loisirs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,

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

- Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :
 - 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,
 - dans les cas de constructions ou installations à destination d'habitat ou d'activités, de s'inscrire dans une opération d'ensemble déjà réalisée ou en cours de réalisation,
 - et de ne pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone considérée,
- Dans les espaces compris dans les zones de bruit des voies routières, les constructions nouvelles à destination d'habitation, d'hôtel, d'établissements d'enseignement ou de santé sont admises à condition de mettre en œuvre les prescriptions d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement définies à la pièce n°3 du dossier de PLU.

- En cas de réalisation d'une opération d'aménagement visant la réalisation de 10 ou plus logements ou bien l'aménagement de 10 ou plus lots destinés à l'habitation individuelle, 35 % des logements ou des lots de l'opération devront être affectés à du logement locatif conventionnés.

Cette obligation de production de logements locatifs conventionnés pourra être satisfaite par la cession d'une partie du terrain de l'opération 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 espaces concernées par ces éventuelles cessions devront représenter au moins 35 % de la superficie totale des terrains constructibles de l'opération. Ces espaces devront 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 locatifs conventionnés.

- Les constructions et installations à destination d'activités de commerce ou d'activités artisanales sont admises à condition :
 - que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
 - dans le secteur 1AUa, que la SHOB totale des constructions affectées aux activités commerciales et/ou artisanales sur le terrain concerné soit inférieure à 150 m².
 - dans le cas d'activités artisanales, quelles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à la limitation ou à la suppression des nuisances soient prises.
- Les constructions à destination d'entrepôt sont admises à condition d'être nécessaires et liées à une activité existante ou créée de manière concomitante, et exercée à titre principal.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Une largeur minimale d'accès de 3,50 mètres est requise.
- 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.

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie, comme indiqué dans l'annexe 2 du présent Règlement.
- Les voies susceptibles d'accueillir les véhicules de collecte des déchets sont soumises aux prescriptions suivantes :
 - aménagement d'une aire de demi-tour pour les voies en impasse, quelque soit leur longueur,
 - dimensionnement suffisant, avec rayon de courbure de 9 mètres minimum pour les aires de retournement circulaires ou en T

- La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions de dimensionnement suivantes :
 - § pour les rues de desserte locale :
 - largeur minimale d'emprise de 8 m dans le cas d'un aménagement de type "plateau partagé",
 - largeur minimale d'emprise de 10 m et largeur minimale de chaussée de 5 m dans le cas d'un aménagement classique (bandes dissociées de chaussée, trottoirs ...etc)
 - § pour les voies de liaisons interquartiers et les voies structurantes de l'espace urbain :
 - largeur minimale d'emprise de 12 m et largeur minimale de chaussée de 5,5 m
 - § dans le cas de voies en sens unique aménagées en "plateau partagé", ou de voies desservant un maximum de 3 logements, ou de voies desservant uniquement des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux :
 - largeur minimale d'emprise de 5 m
 - § pour les autres voies :
 - largeur d'emprise adaptée à l'usage prévu et à la fonction de la voie à l'échelle de l'agglomération ou du quartier concerné (voie de transit, voie de desserte principale, ...)
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier, en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies par le PLU.
 En cas d'impossibilité du fait de la configuration du terrain concerné et/ou de milieu environnant, il est admis la création de voies en impasse, dont la longueur ne pourra excéder 100 m. Ces voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de service puissent faire aisément demi-tour.

3 – Déplacements piétons et cycles

- Les opérations d'ensemble devront 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, lesquels pourront être exigés au regard de l'importance de l'opération et des circulations existantes ou prévues.
- Dans tous les cas, ces opérations devront 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 définies par le PLU.
- 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

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

Toute construction d'habitation ou d'activité, et de manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Ø En 1AU à l'exclusion du secteur 1AUa :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

Ø Dans le secteur 1AUa :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas réalisé ou n'est pas prévu, les constructions et installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires (cf. filières autorisées au Schéma d'Assainissement et dans les annexes sanitaires).

Tout rejet d'eaux usées, traitées ou non traitées, est interdit dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Pour protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent une infiltration prioritaire des eaux pluviales provenant des sols et des constructions, sur le terrain même de l'opération.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le secteur 1AUa, toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementé dans les autres cas.

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

Ø En 1AU à l'exclusion du secteur 1AUa :

- Les constructions doivent respecter un recul minimal :
 - de 6 mètres par rapport à l'alignement (ou à défaut la limite d'emprise) des voies communales et départementales existantes,
 - de 6 mètres par rapport à l'emprise de la piste cyclable départementale,
- Par rapport aux voies créées dans le cadre des opérations d'ensemble, aux autres voies ouvertes à la circulation et aux autres emprises publiques, les constructions doivent être implantées :
 - soit à l'alignement,
 - soit avec un retrait de 0 à 6 mètres maximum compté depuis l'alignement.
- Un recul d'implantation supérieur à 6 mètres, tel que défini à l'alinéa ci-dessus, est admis dans les cas suivants :
 - lorsque la façade du terrain sur la voie ou l'emprise publique est occupée par une construction de premier rang, déjà existante ou créée dans le cadre du projet,
 - dans le cas de terrains ne bordant pas une voie ou une emprise publique (terrains en second rang), non compris les espaces nécessaires à l'accès sur le terrain concerné,
 - pour créer ou préserver un accès sur le cœur d'îlot, à condition que l'accès présente une largeur maximale de 4 mètres.
 - dans le cas de terrains situés à l'angle(s) de deux voies ou plus, pour faciliter l'implantation de la construction à l'intérieur du terrain concerné. Toutefois, le principe d'implantation prévu à l'alinéa a) devra être respecté par rapport à au moins une des voies (ou emprise publique) concernées,
 - dans le cas de constructions annexes et de piscines,
 - en cas d'extension, de rehaussement ou d'aménagement d'une construction existante conservée.

Ø Dans le secteur 1AUa :

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement (ou à défaut la limite d'emprise) des voies, de la piste cyclable départementale et des autres emprises publiques.

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

1/ Constructions neuves et reconstructions totales

a) Implantation par rapport aux limites séparatives latérales (limites donnant sur les voies, publiques ou rivées, et sur les emprises publiques) :

Ø En 1AU à l'exclusion du secteur 1AUa :

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales dans les cas suivants :

- soit la construction ou partie de construction à implanter n'excède pas une hauteur totale de 4 mètres dans une bande de 0 et 4 mètres comptée à partir de ces limites latérales,
- soit la construction à implanter s'adosse à une construction de hauteur similaire située sur le terrain limitrophe.

En cas d'implantation en recul des limites séparatives latérales, la distance de recul sera au moins égale à 3 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.

Ø Dans le secteur 1AUa :

Les constructions peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives latérales, dans les cas suivants :

- soit la construction ou partie de construction à implanter n'excède pas une hauteur totale de 4 mètres dans une bande de 0 et 4 mètres comptée à partir de ces limites latérales,
- soit la construction à implanter s'adosse à une construction de hauteur similaire située sur le terrain limitrophe.

En cas d'implantation en recul des limites séparatives latérales, la distance de recul sera au moins égale à 4 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.

b) Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures :

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives postérieures, dans les cas suivants :

- soit la construction ou la partie de construction à implanter n'excède pas une hauteur totale de 4 mètres dans une bande de 0 et 4 mètres comptée à partir de ces limites postérieures,
- sauf dans le secteur 1AUa, soit la construction à implanter s'adosse à une construction de hauteur similaire située sur le terrain limitrophe.

Dans le cas de terrains d'angle, dont les limites séparatives sont toutes à considérer comme latérales, les dispositions de l'alinéa a) ci-dessus s'appliquent.

c) Dispositions particulières :

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la crête des berges du dit cours d'eau.

2/ Constructions existantes

L'extension d'une construction existante non implantée selon les dispositions prévues à l'alinéa 1/ du présent article, sont admis à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.

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

a) Disposition générale :

La distance entre deux constructions non accolées doit être au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout de la plus élevée des deux constructions.

b) Dispositions particulières :

- Pour les piscines ou annexes détachées de la construction principale :
 - la distance d'implantation entre la piscine ou l'annexe et la construction principale sera au moins égale à 2 mètres,
 - la distance d'implantation entre la piscine ou l'annexe et une autre annexe détachée sur la même unité foncière n'est pas réglementée.
- Non réglementé dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la surface du terrain est fixée comme suit :

Ø En 1AU à l'exclusion du secteur 1AUa :

- 60 % pour les constructions à destination d'activités économiques ou d'équipements publics,
- 50 % dans les autres cas.

Ø Dans le secteur 1AUa :

35 % dans tous les cas.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ Conditions de mesure

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse,
- non compris les éléments de superstructures (ventilations, cheminées,...).

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2/ Règle

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

- Ø En 1AU à l'exclusion du secteur 1AUa : 9,5 mètres et 2 étages sur rez-de-chaussée,
- Ø Dans le secteur 1AUa : 6,5 mètres et 1 étage sur rez-de-chaussée.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1/ Principes généraux

Tout projet dans son ensemble doit être homogène, doit présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, et doit s'harmoniser avec le contexte bâti et architectural dans lequel il s'inscrit.

2/ Implantations

Les constructions s'adapteront au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction seront limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur. Le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 30 cm au dessus du terrain naturel.

3/ Energies renouvelables

L'installation de dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que leur positionnement et l'aspect des matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la construction et des lieux avoisinants.

4/ Toitures

§ Formes des 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.

– 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.

§ Aspects des matériaux de couverture :

- Les couvertures des toits en pente seront réalisées en tuile de terre cuite naturelle (tuile de Marseille, de Gironde, canal, romane, ou similaire) de couleur rouge, rose ou paille teinte mélangées. Les tuiles de couleur anthracite sont également admises. Les tuiles vernissées bleues, vertes ou blanches sont interdites.

– Autres aspects de matériaux de couverture admis :

- matériaux translucides dans le cas de vérandas, de serres ou de fenêtres de toits,
- matériaux métalliques (tels que zinc, bacs aciers, ...) lorsqu'ils s'inscrivent dans un parti architectural cohérent, ne nuisant pas à l'homogénéité d'aspect du paysage urbain environnant,
- dispositifs liés aux énergies renouvelables ou permettant des économies d'énergie : panneaux solaires ou photovoltaïques intégrés à la pente de la toiture, ou toiture végétalisée,
- matériaux existants dans le cas de travaux (extension, rénovation, ...) sur une construction existante.

5/ Façades

Les épidermes de façades seront :

- soit d'aspect pierre (matériaux plein ou en placage),
- soit enduits (brut ou peint),
- soit d'aspect bois (naturel ou teinté).

L'utilisation de matériaux d'aspect verre ou métal pourra être dans le cadre d'une construction neuve de type contemporain ou de l'aménagement d'une construction existante, à condition que le projet s'intègre en harmonie au paysage environnant.

Les placages d'autres matériaux ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits sont interdits.

Les couleurs en façades autre que le bois d'aspect naturel, et représentant au moins 75 % des surfaces concernées, seront choisies parmi les teintes suivantes : teintes pierre, sable, ocre, blanc cassé.

6/ Constructions annexes

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

Les annexes d'aspect métallique sont interdites.

7/ Clôtures

L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée si celle-ci :

- est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière,
- est de nature à porter atteinte au paysage environnant par son architecture ou l'aspect des matériaux qui la composent,

Prescriptions pour les clôtures sur voie ou emprise publique,

- L'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire.
- Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,60 mètre, 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.
- Sauf en 1AUa, les seuls grillages simple torsion ou soudés sont interdits sauf s'ils sont doublés de végétaux.

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

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.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m², 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.

2/ Normes minimales

Ø Stationnement des véhicules automobiles

§ Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place par logement inférieur à 60 m² de SHON,
- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat,
- 2 places par logement dans les autres cas.

- § 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 ensembles de logements pour personnes âgées :
1 place par tranche de 70 m² de SHON pour les 30 premiers logements ou chambres, et 1 place par tranche de 140 m² de SHON pour les logements ou chambres supplémentaires.
- § Pour les constructions à destination de commerces ou de bureaux (y compris les bâtiments publics) :
1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON
- § Pour les constructions à destination d'artisanat:
1 place de stationnement par tranche de 80 m² de SHON
- § Pour les hôtels, les restaurants, les cinémas :
1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant ou de cinéma.
- § Pour les constructions à destination d'entrepôt :
1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt.

Ø Stationnement des deux-roues

- § Pour les opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs :
 - opérations de 5 à 9 logements groupés ou collectifs : local vélo comprenant 0,5 place par logement visé,
 - opérations de 10 logements groupés ou collectifs ou plus : local vélo comprenant 1 place par logement visé.
- § Pour les constructions à destination de commerce, d'artisanat, de bureaux :
1 place par tranche de 10 salariés.

3/ Modalités d'application

- 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'un immeuble existant, la surface à prendre en compte est la SHON créée.
- En cas de changement de destination d'un immeuble, la norme s'applique aux aires de stationnement complémentaires correspondant à la destination nouvelle.
- Les aires de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.
- 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,
- A défaut de pouvoir mettre en œuvre les solutions ci-dessus, le pétitionnaire sera tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions définies au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE 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 à la circulation ou au stationnement de véhicules, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.
- Dans le cas d'opérations individuelles, les superficies d'espaces verts en pleine terre devront représenter au minimum au moins 20 % de la superficie totale du terrain.

Dans le cas d'opérations d'ensembles d'habitations comportant 5 lots ou logements ou plus, au moins 10 % de la superficie du terrain de l'opération doit être traité en espace vert à usage commun.

- Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires de stationnement devront être plantées. Le volume et le rythme de plantation des végétaux mis en œuvre (arbres de haute tige, arbustes, haies, espèces grimpantes, ...) seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée.
- Pour les plantations, il sera privilégié les essences locales notamment :
 - arbres : Chêne pédonculé, Châtaignier, Charme commun, Frêne commun, Aulne glutineux, Tremble, Saule blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime, Chêne tauzin, Chêne vert, Murier
 - arbustes : Tamaris, Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun, Potentille, Ciste.

Les alignements de thuyas et de cyprès de Leyland, ainsi que les essences exotiques sont interdits.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé comme suit :

- dans le secteur 1AUa : 0,1
- dans le reste de la zone 1AU : non réglementé

Chapitre X – Dispositions applicables en 1AUy

Caractère de la zone

La zone 1AUy est destinée à l'implantation et au développement des activités économiques, ainsi que des équipements publics. Dans ces zones, l'urbanisation se fera principalement dans le cadre d'opérations ou de projets d'ensemble (Z.A.C., lotissements, ...).

ARTICLE 1AUy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'activité agricole, d'exploitation forestière ou d'élevage,
- les constructions à destination d'habitat,
- les opérations de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, l'implantation de résidences mobiles de loisirs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,

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

- Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :
 - 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,
 - dans les cas de constructions ou installations à destination d'activités, de s'inscrire dans une opération d'ensemble déjà réalisée ou en cours de réalisation,
 - et de ne pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone considérée,
- Les opérations d'aménagement d'ensemble sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement définies à la pièce n°3 du dossier de PLU.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien d'être destinés aux fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.

ARTICLE 1AUy 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Une largeur minimale d'accès de 3,50 mètres est requise.
- 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.

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie, comme indiqué dans l'annexe 2 du présent Règlement.
- Les voies susceptibles d'accueillir les véhicules de collecte des déchets sont soumises aux prescriptions suivantes :
 - aménagement d'une aire de demi-tour pour les voies en impasse, quelque soit leur longueur,
 - dimensionnement suffisant, avec rayon de courbure de 9 mètres minimum pour les aires de retournement circulaires ou en T
- La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions de dimensionnement suivantes :
 - § pour les rues de desserte locale :
 - largeur minimale d'emprise de 10 mètres et largeur minimale de chaussée de 6 mètres
 - § pour les voies de liaisons interquartiers et les voies structurantes :
 - largeur minimale d'emprise de 12 mètres et largeur minimale de chaussée de 6 mètres
 - § dans le cas de voies en sens unique ou de voies desservant uniquement des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux :
 - largeur minimale d'emprise de 6 m
 - § pour les autres voies :
 - largeur d'emprise adaptée à l'usage prévu et à la fonction de la voie à l'échelle de l'agglomération ou du secteur concerné (voie de transit, voie de desserte principale, ...)
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier, en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies par le PLU.
En cas d'impossibilité du fait de la configuration du terrain concerné et/ou de milieu environnant, il est admis la création de voies en impasse, dont la longueur ne pourra excéder 100 m. Ces voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de service puissent faire aisément demi-tour.

3 – Déplacements piétons et cycles

- Les opérations d'ensemble devront 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, lesquels pourront être exigés au regard de l'importance de l'opération et des circulations existantes ou prévues.
- Dans tous les cas, ces opérations devront 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 définies par le PLU.

- 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

ARTICLE 1AUy 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

Toute construction d'habitation ou d'activité, et de manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

Tout rejet d'eaux usées, traitées ou non traitées, est interdit dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Pour protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent une infiltration prioritaire des eaux pluviales provenant des sols et des constructions, sur le terrain même de l'opération.

ARTICLE 1AUy 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions doivent respecter un recul minimal :

- de 100 mètres par rapport à l'axe de la voie de contournement (dite "voie de lisière"),
- de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD5E5,
- de 10 mètres par rapport à l'alignement (ou à défaut la limite d'emprise) des autres voies et emprises publiques.

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

a) Dispositions générales :

Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative latérale.

Dans tous les cas de recul par rapport aux limites séparatives, latérales ou postérieures, la distance de recul sera au moins égale à 4 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.

b) Dispositions particulières :

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport à la crête des berges du dit cours d'eau.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AUy 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la surface du terrain est de 60 %.

ARTICLE 1AUy 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ Conditions de mesure

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse,
- non compris les éléments de superstructures (ventilations, cheminées,...).

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2/ Règle

La hauteur maximale des constructions est de 10 mètres.

L'aménagement ou l'extension d'une construction existante conservée ne respectant la règle définie à l'alinéa précédent, sont admis à condition :

- que la construction projetée n'aggrave pas la non-conformité avec cette même règle,
- dans le cas d'une extension, que celle-ci demeure mesurée par rapport à la construction existante.

ARTICLE 1AUy 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1/ Principes généraux

Tout projet dans son ensemble doit être homogène, doit présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, et doit s'harmoniser avec le contexte bâti et architectural dans lequel il s'inscrit.

Les constructions et installations perceptibles depuis la RD5E5 devront être réalisées, ou le cas échéant masqués par des éléments bâtis ou végétaux, de manière à préserver la qualité d'image depuis cette voie.

Les constructions ou parties de constructions à destination de bureaux ou de logement de fonction devront être traités (en termes de volumes, de matériaux, d'éléments d'architecture sur façades, de teintes, de clôtures, ...) selon un référentiel de bâtiment d'activités et non de construction résidentielle.

2/ Implantations

Les constructions s'adapteront au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction seront limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur. Le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 30 cm au dessus du terrain naturel.

3/ Energies renouvelables

L'installation de dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que leur positionnement et l'aspect des matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la construction et des lieux avoisinants.

4/ Toitures

§ Formes des 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.

– 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.

§ Aspects des matériaux de couverture :

- Les couvertures des toits en pente seront réalisées en tuile de terre cuite naturelle (tuile de Marseille, de Gironde, canal, romane, ou similaire) de couleur rouge, rose ou paille teinte mélangées. Les tuiles de couleur anthracite sont également admises. Les tuiles vernissées bleues, vertes ou blanches sont interdites.
- Autres aspects de matériaux de couverture admis :
 - matériaux translucides dans le cas de vérandas, de serres ou de fenêtres de toits,
 - matériaux métalliques (tels que zinc, bacs aciers, ...) lorsqu'ils s'inscrivent dans un parti architectural cohérent, ne nuisant pas à l'homogénéité d'aspect du paysage environnant,
 - dispositifs liés aux énergies renouvelables ou permettant des économies d'énergie : panneaux solaires ou photovoltaïques intégrés à la pente de la toiture, ou toiture végétalisée,
 - matériaux existants dans le cas de travaux (extension, rénovation, ...) sur une construction existante.

5/ Façades

Les épidermes de façades devront être composés en tout ou partie d'éléments d'aspect bois de teinte naturelle.

Les autres parties de façades seront enduites ou peintes, à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents, tels que éléments d'aspect pierre, verre, bardage métallique laqué...

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits sont interdits.

6/ Constructions annexes

Les constructions annexes sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

7/ Clôtures

L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée dès lors que celle-ci :

- est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière,
- est de nature à porter atteinte au paysage environnant par son architecture ou l'aspect des matériaux qui la composent,

Sauf si des raisons de sécurité l'interdisent, l'ensemble des clôtures, quelque soit leur type, devra être doublé de végétaux, préférentiellement de haies vives.

Prescriptions pour les clôtures sur voie ou emprise publique.

- L'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire.
- Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,60 mètre, 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.
- les portails d'entrée sur les terrains devront être reculés de 5 mètres minimum depuis la limite d'emprise des voies pour permettre le dégagement sécurisé des véhicules.

ARTICLE 1AUy 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m², 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.

2/ Normes minimales

Ø Stationnement des véhicules automobiles

- § Pour les constructions à destination commerciale ou de bureaux (y compris les bâtiments publics) :
1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON
- § Pour les hôtels, les restaurants :
1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
- § Pour les constructions à destination industrielle ou artisanal :
1 place de stationnement par tranche de 80 m² de SHON
- § Pour les constructions à destination d'entrepôt :
1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt.

Ø Stationnement des deux-roues

- § Pour les constructions à destination commerciale, industrielle, artisanale, de bureaux :
1 place par tranche de 10 salariés.

3/ Modalités d'application

- 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'un immeuble existant, la surface à prendre en compte est la SHON créée.
- En cas de changement de destination d'un immeuble, la norme s'applique aux aires de stationnement complémentaires correspondant à la destination nouvelle.
- Les aires de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

- 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,

Les places de stationnement créées ou obtenues selon l'une des modalités précédentes devront se situer en zone 1AUy.
- A défaut de pouvoir mettre en œuvre les solutions ci-dessus, le pétitionnaire sera tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions définies au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUy 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE 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 à la circulation ou au stationnement de véhicules, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.
- Les superficies d'espaces verts en pleine terre devront représenter au minimum au moins 15 % de la superficie totale du terrain.
- Les bandes de recul d'implantation depuis les voies et emprises publiques, définies à l'article 6, devront être traitées en espace vert engazonné et planté, sur une largeur d'au moins 2 mètres.
- Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires de stationnement devront être plantées. Le volume et le rythme de plantation des végétaux mis en œuvre (arbres de haute tige, arbustes, haies, espèces grimpantes, ...) seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée.
- Pour les plantations, il sera privilégié les essences locales notamment :
 - arbres : Chêne pédonculé, Châtaignier, Charme commun, Frêne commun, Aulne glutineux, Tremble, Saule blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime, Chêne tauzin, Chêne vert, Murier
 - arbustes : Tamaris, Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun, Potentille, Ciste.

Les alignements de thuyas et de cyprès de Leyland, ainsi que les essences exotiques sont interdits.

ARTICLE 1AUy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Chapitre XI – Dispositions applicables en 2AU et 2AUy

Caractère des zones

Les zones 2AU et 2AUy comprennent les terrains insuffisamment équipés et destinés à une urbanisation ultérieure :

- à vocation principale d'accueil d'habitat pour la zone 2AU,
- à vocation principale d'accueil d'activités économiques pour la zone 2AUy.

Ces terrains pourront être ouverts plus tard à l'urbanisation, de manière totale ou partielle, par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

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

- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif sont admis à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de viabilisation, ou bien d'être destinés aux fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.

Les articles 2AU 3 à 2AU 14 sont non réglementés ou sans objet.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE AGRICOLE

Cette zone englobe les secteurs à protéger en raison de leur intérêt agricole.

Chapitre XII – Dispositions applicables en A et As

Caractère de la zone

La zone A comprend les espaces et sites d'exploitation à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique pour l'agriculture.

Elle comprend un secteur As, correspondant au site d'implantation de l'élevage de sangsues.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

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

En zone A à l'exclusion du secteur As, sont admis :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.
 Dans le cas d'exploitations agricoles nouvelles, la réalisation des bâtiments d'activité agricole devra précéder ou coïncider avec la réalisation des locaux d'habitation nécessaires à l'exploitation.
 Dans le cas d'habitations nouvelles, celles-ci sont admises à condition :
 - de se situer à proximité des structures bâties principales de l'exploitation, sauf contraintes sanitaires l'interdisant ou nécessités liées à l'exploitation agricole,
 - de mettre en œuvre les prescriptions d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur, si elles sont situées dans les zones de bruit des voies routières.
- Les constructions et installations permettant l'exercice d'une activité complémentaire à l'activité agricole principale :
 - soit des activités qui constituent le prolongement de l'activité agricole de l'exploitation, tels que transformation, conditionnement ou vente des produits,
 - soit des activités de diversification du revenu agricole liées à l'accueil touristique et aux loisirs, à condition :
 - . que ces activités demeurent l'accessoire de l'activité de l'exploitant,
 - . qu'elles soient développées à l'intérieur du bâti existant dans le cas d'hébergements touristiques, ou bien sur les terrains dépendant de l'exploitation dans le cas d'activités à caractère de loisirs, à l'exclusion de toute installation de résidences mobiles de loisirs, de caravanes ou d'habitations légères de loisirs.

Dans le secteur As sont admis les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et au développement de l'activité d'élevage de sangsues.

Sont également admis dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements, dans les cas suivants :
 - lorsqu'ils sont nécessaires pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques, à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux,
 - lorsqu'ils sont rendus nécessaires par des travaux hydrauliques ou agricoles.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Une largeur minimale d'accès de 3,50 mètres est requise.
- 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.

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie, comme indiqué dans l'annexe 2 du présent Règlement.
- Les voies susceptibles d'accueillir les véhicules de collecte des déchets sont soumises aux prescriptions suivantes :
 - aménagement d'une aire de demi-tour pour les voies en impasse, quelque soit leur longueur,
 - dimensionnement suffisant, avec rayon de courbure de 9 mètres minimum pour les aires de retournement circulaires ou en T

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

Toute construction d'habitation ou d'activité, et de manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas réalisé ou n'est pas prévu, les constructions et installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires (cf. filières autorisées au Schéma d'Assainissement et dans les annexes sanitaires).

Tout rejet d'eaux usées, traitées ou non traitées, est interdit dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Pour protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent une infiltration prioritaire des eaux pluviales provenant des sols et des constructions, sur le terrain même de l'opération.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementé dans les autres cas.

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

1/ Constructions neuves ou reconstructions totales

Les constructions doivent respecter un recul minimal :

- de 35 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
- de 15 mètres par rapport à l'axe des voies,
- de 10 mètres par rapport aux limites des autres emprises publiques.

2/ Constructions existantes

L'extension, le rehaussement ou l'aménagement d'une construction existante conservée non implantée selon les dispositions prévues à l'alinéa 1/ du présent article, sont admis à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.

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

1/ Constructions neuves et reconstructions totales

a) Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées à au moins 15 mètres des limites séparatives:

b) Dispositions particulières :

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 20 mètres par rapport à la crête des berges du dit cours d'eau.

2/ Constructions existantes

L'extension d'une construction existante non implantée selon les dispositions prévues à l'alinéa 1/ du présent article, est admise à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ Conditions de mesure

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse,
- non compris les éléments de superstructures (ventilations, cheminées,...).

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2/ Règle

La hauteur maximale des constructions est de 6,5 mètres et 1 étage sur rez-de-chaussée.

Cette hauteur maximale pourra être dépassée en cas de nécessités techniques liées à l'activité agricole, ou bien liées au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

L'aménagement ou l'extension d'une construction existante conservée ne respectant la règle définie aux alinéas précédents, sont admis à condition :

- que la construction projetée n'aggrave pas la non-conformité avec cette même règle,
- dans le cas d'une extension, que celle-ci demeure mesurée par rapport à la construction existante.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1/ Principes généraux

- Tout projet dans son ensemble doit être homogène, doit présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, et doit s'harmoniser avec le contexte bâti et architectural dans lequel il s'inscrit.
- Les travaux de restauration, de modification d'aspect ou d'extension réalisés sur le bâti ancien de type traditionnel devront respecter le caractère architectural originel du bâtiment, notamment :
 - la volumétrie générale du bâti et de sa toiture,
 - la hiérarchie des volumes (corps bâti principal et volumes annexes),
 - le dimensionnement et l'ordonnancement des ouvertures,
 - les matériaux et les couleurs de façades ou de menuiseries utilisés.

Ce principe n'exclut pas la possibilité de mise en œuvre de typologies architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction existante.

2/ Implantations

Les constructions s'adapteront au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction seront limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur. Le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 30 cm au dessus du terrain naturel.

3/ Energies renouvelables

L'installation de dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que leur positionnement et l'aspect des matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la construction et des lieux avoisinants.

4/ Toitures

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,...,

Un débord de toit de 0,50 mètre minimum (gouttière non comprise) est imposé.

Les couvertures des toits en pente seront réalisées en tuile de terre cuite naturelle (tuile de Marseille, de Gironde, canal, romane, ou similaire) de couleur rouge, rose ou paille teinte mélangées.

Autres aspects de matériaux de couverture admis :

- matériaux translucides dans le cas de vérandas, de serres ou de fenêtres de toits,
- matériaux métalliques (tels que zinc, bacs aciers, ...) lorsqu'ils s'inscrivent dans un parti architectural cohérent, ne nuisant pas à l'homogénéité d'aspect du paysage urbain environnant,
- dispositifs liés aux énergies renouvelables ou permettant des économies d'énergie : panneaux solaires ou photovoltaïques intégrés à la pente de la toiture, ou toiture végétalisée,
- matériaux existants dans le cas de travaux (extension, rénovation, ...) sur une construction existante.

5/ Façades

Les épidermes de façades devront être composés en tout ou partie d'éléments d'aspect bois de teinte naturelle.

Les autres parties de façades seront enduites ou peintes, à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents, tels que éléments d'aspect pierre, verre, bardage métallique laqué...

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits sont interdits.

6/ Constructions annexes

Les constructions annexes sont soumis aux mêmes dispositions que les constructions principales.

7/ Clôtures

L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée dès lors que celle-ci :

- est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière,
- est de nature à porter atteinte au paysage environnant par son architecture ou l'aspect des matériaux qui la composent,

Prescriptions pour les clôtures sur voie ou emprise publique.

- L'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire.
- Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,60 mètre, 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 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.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m², 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.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE 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.

- Pour les plantations d'agrément, il sera privilégié les essences locales notamment :
 - arbres : Chêne pédonculé, Châtaignier, Charme commun, Frêne commun, Aulne glutineux, Tremble, Saule blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime, Chêne tauzin, Chêne vert, Murier
 - arbustes : Tamaris, Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun, Potentille, Ciste.

Les alignements de thuyas et de cyprès de Leyland, ainsi que les essences exotiques sont interdits.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Ces zones concernent les espaces à protéger en raison soit de la qualité et de l'intérêt écologique ou paysager des sites et des boisements, soit de l'existence de risques naturels, soit d'une occupation ou vocation particulière et à caractère limité, soit enfin de leur caractère d'espace naturel.

Chapitre XIII – Dispositions applicables en N, Nh, Nj, Nv, Ny

Caractère de la zone

La zone N comprend les espaces ruraux, principalement de pinède, qui couvrent la majeure partie du territoire communal.

Elle comprend les secteurs de constructibilité limitée suivants :

- le secteur Nh correspondant aux sites d'habitations isolées existantes,
- le secteur Nj correspondant aux sites d'espaces verts aménagés de quartiers,
- le secteur Nv correspondant au site aménagé d'accueil des gens du voyage,
- le secteur Ny correspondant au site du Centre d'Enfouissement Technique des déchets

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

a) Dans le zone N, sont admis :

- les constructions et installations à destination d'exploitation forestière, à l'exclusion de toute forme d'habitat et à condition de se situer en dehors des secteurs Nh, Nj, Nt, Nv et Ny,
- les aménagements nécessaires à la conservation, à la protection, à la gestion ou à la mise en valeur des espaces naturels, des espaces boisés ou des voies d'eau, y compris la création et l'entretien de cheminements piétons-cycles intégrés à l'environnement,
- les installations, ouvrages et travaux nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements de sol aux conditions suivantes :
 - d'être nécessaires pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques, à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux,
 - ou d'être rendus nécessaires par des travaux hydrauliques ou forestiers.

b) Dans le secteur Nh, sont admises les occupations et utilisations du sol admises en N ainsi que :

- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions existantes, à condition :
 - que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics,
 - de ne pas créer de nouveaux logements,
 - que la SHON globale sur l'unité foncière concernée soit inférieure ou égale à 150 m².
- Les constructions annexes et les installations liées aux habitations existantes, à condition :
 - dans le cas d'annexes, d'être à usage de garage de véhicules ou de matériels, ou bien être destinés à l'adjonction d'éléments complémentaires de confort ou loisirs, et d'être limitées à une hauteur de 3,5 mètres mesurée à l'égout du toit,
 - que la SHOB totale des annexes sur l'unité foncière concernée soit inférieure ou égale à 75 m², hors les piscines.

c) Dans le secteur Nj, sont admises les occupations et utilisations du sol admises en N ainsi que les aménagements légers, les installations et objets mobiliers de jeux, à condition qu'il ne soit pas porté atteinte au quartier environnant.

d) Dans le secteur Nv, sont admises les occupations et utilisations du sol admises en N ainsi que les locaux à usage sanitaire ou technique, à condition d'être nécessaires au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage.

e) Dans le secteur Ny, sont admises les occupations et utilisations du sol admises en N ainsi que :

- les constructions, installations, ouvrages et travaux divers nécessaires à l'entretien, à la sécurisation ou à la réhabilitation du site du Centre d'Enfouissement Technique, à condition d'être conformes à la réglementation en vigueur,
- l'installation de panneaux au sol destinés à la production d'énergie photovoltaïque (le plus souvent désignés parcs solaires ou parcs photovoltaïques).

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Une largeur minimale d'accès de 3,50 mètres est requise.
- 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.

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
-
- Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie, comme indiqué dans l'annexe 2 du présent Règlement.
- Les voies susceptibles d'accueillir les véhicules de collecte des déchets sont soumises aux prescriptions suivantes :
 - aménagement d'une aire de demi-tour pour les voies en impasse, quelque soit leur longueur,
 - dimensionnement suffisant, avec rayon de courbure de 9 mètres minimum pour les aires de retournement circulaires ou en T
 Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie (cf. annexe 2 du présent Règlement).

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

Toute construction d'habitation ou d'activité, et de manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas réalisé ou n'est pas prévu, les constructions et installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires (cf. filières autorisées au Schéma d'Assainissement et dans les annexes sanitaires).

Tout rejet d'eaux usées, traitées ou non traitées, est interdit dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Pour protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent une infiltration prioritaire des eaux pluviales provenant des sols et des constructions, sur le terrain même de l'opération.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementé dans les autres cas.

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

1/ Constructions neuves ou reconstructions totales

Les constructions doivent respecter les reculs minimaux suivants:

- par rapport à l'axe de la voie de contournement (dite "voie de lisière") : 100 mètres
- par rapport à l'axe des routes départementales :
 - . dans les secteurs Nh et Nv : 20 mètres,
 - . dans le reste de la zone : 35 mètres
- par rapport à l'axe des autres voies et par rapport aux limites des autres emprises publiques :
 - . dans les secteurs Nj et Nv : non réglementé,
 - . dans le reste de la zone : 15 mètres
- par rapport à l'emprise de la piste cyclable départementale : 6 mètres

2/ Constructions existantes

L'extension ou l'aménagement d'une construction existante conservée non implantée selon les dispositions prévues à l'alinéa 1/ du présent article, sont admis à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.

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

1/ Constructions neuves et reconstructions totales

a) Dispositions générales :

Les constructions peuvent être implantées :
 - soit sur une seule limite séparative,
 soit en recul par rapport aux limites séparatives.

En cas d'implantation en recul des limites séparatives, la distance de recul sera au moins égale à 4 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.

b) Dispositions particulières :

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 20 mètres par rapport à la crête des berges du cours d'eau.

Sauf en Nj et Nh, lorsque la limite séparative jouxte des terrains classés dans une zone U ou AU du PLU, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport à la limite séparative concernée.

2/ Constructions existantes

L'extension d'une construction existante non implantée selon les dispositions prévues à l'alinéa 1/ du présent article, sont admis à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.

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

Dans le secteur Nh uniquement, les piscines et les annexes détachées de la construction principale devront être implantées à une distance au moins égale à 2 mètres par rapport à la construction principale.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ Conditions de mesure

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse,
- non compris les éléments de superstructures (ventilations, cheminées,...).

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2/ Règle

La hauteur maximale des constructions est de 6,5 mètres.

Cette hauteur maximale pourra être dépassée en cas de nécessités techniques liées à l'activité sylvicole, ou bien liées au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

L'aménagement ou l'extension d'une construction existante conservée ne respectant la règle définie aux alinéas précédents, sont admis à condition :

- que la construction projetée n'aggrave pas la non-conformité avec cette même règle,
- dans le cas d'une extension, que celle-ci demeure mesurée par rapport à la construction existante.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1/ Principes généraux

- Tout projet dans son ensemble doit être homogène, doit présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, et doit s'harmoniser avec le contexte bâti et architectural dans lequel il s'inscrit.
- Les travaux de restauration, de modification d'aspect ou d'extension réalisés sur le bâti ancien de type traditionnel devront respecter le caractère architectural originel du bâtiment, notamment :
 - la volumétrie générale du bâti et de sa toiture,
 - la hiérarchie des volumes (corps bâti principal et volumes annexes),
 - le dimensionnement et l'ordonnancement des ouvertures,
 - les matériaux et les couleurs de façades ou de menuiseries utilisés.

Ce principe n'exclut pas la possibilité de mise en œuvre de typologies architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction existante.

2/ Implantations

Les constructions s'adapteront au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction seront limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur. Le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 30 cm au dessus du terrain naturel.

3/ Energies renouvelables

L'installation de dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que leur positionnement et l'aspect des matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la construction et des lieux avoisinants.

4/ Toitures

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,...

Un débord de toit de 0,50 mètre minimum (gouttière non comprise) est imposé.

Les couvertures des toits en pente seront réalisées en tuile de terre cuite naturelle (tuile de Marseille, de Gironde, canal, romane, ou similaire) de couleur rouge, rose ou paille teinte mélangées.

Autres aspects de matériaux de couverture admis :

- matériaux translucides dans le cas de vérandas, de serres ou de fenêtres de toits,
- matériaux métalliques (tels que zinc, bacs aciers, ...) lorsqu'ils s'inscrivent dans un parti architectural cohérent, ne nuisant pas à l'homogénéité d'aspect du paysage urbain environnant,
- dispositifs liés aux énergies renouvelables ou permettant des économies d'énergie : panneaux solaires ou photovoltaïques intégrés à la pente de la toiture, ou toiture végétalisée,
- matériaux existants dans le cas de travaux (extension, rénovation, ...) sur une construction existante.

5/ Façades

§ En Nh, Nv et Ny

Les épidermes de façades seront :

- soit d'aspect pierre (matériaux plein ou en placage),
- soit enduits (brut ou peint),
- soit d'aspect bois (naturel ou teinté).

L'utilisation de matériaux d'aspect verre ou métal est admis dans le cadre d'une construction neuve de type contemporain ou de l'aménagement d'une construction existante, à condition que le projet s'intègre en harmonie au paysage environnant.

§ En N, Nj :

Les épidermes de façades devront être composés en tout ou partie d'éléments d'aspect bois naturel ou teinté.

Les autres parties de façades seront enduites (d'aspect brut ou peint). L'utilisation à titre secondaire d'autres matériaux en façade, d'aspect pierre, verre ou métal, est admis s'ils sont de qualité suffisante pour rester apparents et s'ils s'intègrent en harmonie au paysage environnant.

§ Dans l'ensemble de la zone :

Les placages d'autres matériaux ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits sont interdits.

Les couleurs en façades autre que le bois d'aspect naturel, et représentant au moins 75 % des surfaces concernées, seront choisies parmi les teintes suivantes : teintes pierre, sable, ocre, blanc cassé.

6/ Constructions annexes

Les constructions annexes sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

7/ Clôtures

L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée dès lors que celle-ci :

- est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière,
- est de nature à porter atteinte au paysage environnant par son architecture ou l'aspect des matériaux qui la composent.

Prescriptions pour les clôtures sur voie ou emprise publique.

- L'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire.
- Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,60 mètre, 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 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.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m², 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.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE 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.

Pour les plantations d'agrément, il sera privilégié les essences locales notamment :

- arbres : Chêne pédonculé, Châtaignier, Charme commun, Frêne commun, Aulne glutineux, Tremble, Saule blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime, Chêne tauzin, Chêne vert, Murier
- arbustes : Tamaris, Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun, Potentille, Ciste.

Les alignements de thuyas et de cyprès de Leyland, ainsi que les essences exotiques sont interdits.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Chapitre XIV – Dispositions applicables en NLb, NLc, NLR

Caractère de la zone

La zone NL comprend les espaces littoraux et humides placés sous l'influence directe du Bassin d'Arcachon ou connectés à celui-ci, notamment les marais, les domaines endigués, les prairies, les boisements humides et les ruisseaux.

Elle est constituée des secteurs suivants :

- un secteur NLb, qui comprend les espaces bâtis existants sur le domaine de Certes et de Graveyron, ainsi qu'un emplacement destiné pour un ouvrage routier,
- un secteur NLc, qui comprend les espaces de prairies non bâtis du domaine de Certes,
- un secteur NLr qui comprend les espaces répertoriés au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme (espaces remarquables du littoral).

ARTICLE NL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

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

a) Dans le secteur NLb, seuls sont admis :

- La reconstruction, la réhabilitation, la restructuration et le changement de destination des constructions existantes, pour des usages d'accueil de visiteurs, de service public ou d'intérêt collectif, sanitaires, d'habitat, de bureaux, d'entrepôt, d'exploitation agricole, forestière ou piscicole, à condition d'être liées à la conservation, à la protection, à la gestion, à la mise en valeur ou à l'ouverture au public des espaces naturels, des voies d'eau, du patrimoine, ou bien d'être liés à l'exploitation agricole, forestière ou piscicole. En lien avec l'activité principale, des activités annexes, telles que de commerce ou de restauration pourront être permises.
- les constructions nécessaires à l'exercice des activités agricoles, forestières ou piscicoles,
- les aménagements légers nécessaires à la gestion, à la protection, à la mise en valeur ou à l'ouverture au public des espaces naturels et boisés, des voies d'eau et des milieux aquatiques, y compris la création et l'entretien de cheminements piétons-cycles intégrés à l'environnement,
- les installations, ouvrages et travaux nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte aux sites.

b) Dans le secteur NLc, seuls sont admis :

- les installations nécessaires aux activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau,
- les aménagements légers nécessaires à la conservation, à la protection, à la gestion, à la mise en valeur ou à l'ouverture au public des espaces naturels et boisés, des voies d'eau, y compris la création et l'entretien de cheminements piétons-cycles intégrés à l'environnement,
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'exploitation piscicole ou à l'entretien des voies d'eau et du littoral,
- les installations, ouvrages et travaux nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte aux sites.

c) Dans le secteur NLr, seuls sont admis les aménagements mentionnés à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe n°3 du Règlement).

ARTICLE NL 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Une largeur minimale d'accès de 3,50 mètres est requise.
- 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.

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie, comme indiqué dans l'annexe 2 du présent Règlement.
- Les voies susceptibles d'accueillir les véhicules de collecte des déchets sont soumises aux prescriptions suivantes :
 - aménagement d'une aire de demi-tour pour les voies en impasse, quelque soit leur longueur,
 - dimensionnement suffisant, avec rayon de courbure de 9 mètres minimum pour les aires de retournement circulaires ou en T

ARTICLE NL 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

Toute construction d'habitation ou d'activité, et de manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas réalisé ou n'est pas prévu, les constructions et installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires (cf. filières autorisées au Schéma d'Assainissement et dans les annexes sanitaires).

Tout rejet d'eaux usées, traitées ou non traitées, est interdit dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Pour protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent une infiltration prioritaire des eaux pluviales provenant des sols et des constructions, sur le terrain même de l'opération.

ARTICLE NL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le secteur NLb, toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementé dans les autres cas.

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

Les constructions peuvent être implantées à la limite d'emprise ou en recul de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'emprise de la piste cyclable départementale.

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

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en recul par rapport aux limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE NL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ Conditions de mesure

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse,
- non compris les éléments de superstructures (ventilations, cheminées,...).

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2/ Règle

Selon le cas, la hauteur maximale des constructions sera fonction :

- soit des nécessités techniques liées aux activités exigeant la proximité immédiate de l'eau,
- soit des nécessités techniques liées au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- soit de la hauteur existante des autres constructions déjà implantées.

ARTICLE NL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1/ Principes généraux

- Tout projet dans son ensemble doit être homogène, doit présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, et doit s'harmoniser avec le contexte bâti et architectural dans lequel il s'inscrit.
- Les travaux de restauration, de modification d'aspect ou d'extension réalisés sur le bâti ancien de type traditionnel devront respecter le caractère architectural originel du bâtiment, notamment :
 - la volumétrie générale du bâti et de sa toiture,
 - la hiérarchie des volumes (corps bâti principal et volumes annexes),
 - le dimensionnement et l'ordonnement des ouvertures,
 - les matériaux et les couleurs de façades ou de menuiseries utilisés.

Ce principe n'exclut pas la possibilité de mise en œuvre de typologies architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction existante.

2/ Dispositions particulières pour le secteur NLb :

§ Implantations

Les constructions s'adapteront au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction seront limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur. Le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 30 cm au dessus du terrain naturel.

§ Energies renouvelables

L'installation de dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que leur positionnement et l'aspect des matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la construction et des lieux avoisinants.

§ Façades

Les épidermes de façades devront être composés en tout ou partie d'éléments d'aspect bois de teinte naturelle.

Les autres parties de façades seront enduites (d'aspect brut ou peint) ou d'aspect pierre. L'utilisation à titre secondaire d'autres matériaux en façade, d'aspect verre ou métal, est admis s'ils sont de qualité suffisante pour rester apparents et s'ils s'intègrent en harmonie au paysage environnant.

Les placages d'autres matériaux ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits sont interdits.

§ Constructions annexes

Les constructions annexes sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

§ Clôtures

L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée dès lors que celle-ci :

- est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière,
- est de nature à porter atteinte au paysage environnant par son architecture ou l'aspect des matériaux qui la composent,

Prescriptions pour les clôtures sur voie ou emprise publique, et en limite séparative

- Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,60 mètre.
- La création de clôtures en murs pleins maçonnés ou d'aspect pierre est interdite, sauf dans le cas de restauration ou de prolongement d'un mur existant.

3/ Dispositions particulières pour les secteurs NLc et NLr :

Le volume et l'implantation des ouvrages et installations autorisés seront déterminés dans un souci du moindre impact sur le paysage environnant.

Ces ouvrages et installations présenteront un aspect bois. Le bois sera privilégié comme matériau de construction, sauf nécessités techniques.

Les couleurs employées, le cas échéant, seront cohérentes avec le paysage environnant, de manière à ce que l'ouvrage ou l'installation concerné ne constitue pas un point remarquable dans ce paysage.

Les terrains seront de préférence non clôturés. Les clôtures, si elles existent, seront constituées :

- soit de grillages montés sur des piquets en bois, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre, doublés le cas échéant d'une haie vive ou champêtre,
- soit d'une haie vive ou champêtre.

La création de murs pleins maçonnés ou d'aspect pierre, en clôture ou à l'intérieur des terrains, est interdite. Toutefois, la restauration de murs existants est admise.

ARTICLE NL 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.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m², 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.

ARTICLE NL 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE 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.

- Pour les plantations d'agrément, il sera privilégié les essences locales notamment :
 - arbres : Chêne pédonculé, Châtaignier, Charme commun, Frêne commun, Aulne glutineux, Tremble, Saule blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime, Chêne tauzin, Chêne vert, Murier
 - arbustes : Tamaris, Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun, Potentille, Ciste.

Les alignements de thuyas et de cyprès de Leyland, ainsi que les essences exotiques sont interdits.

ARTICLE NL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXES DU REGLEMENT D'URBANISME

Annexe 1 :
Rappel concernant les textes applicables
pour certaines occupations et utilisations du sol
(définis à la date d'approbation du PLU)

- 1- Les clôtures : articles R.421-12 du Code de l'Urbanisme
- 2- Les démolitions : articles L.451-1 et suivants et R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 3- Les coupes et abattages d'arbres : article R.130-1 du Code de l'Urbanisme
- 4- Les défrichements : article R.311-1 et suivants du Code Forestier
- 5- Les lotissements : articles L.442-1 et suivants et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 6- Les installations classées : loi du 19 juillet 1976
- 7- Les terrains de campings, parcs résidentiels de loisirs et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique : articles L.443-1 et suivants et R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 8- Les habitations légères de loisirs, l'installation des résidences mobiles de loisirs, le stationnement des caravanes et la pratique du camping : articles R.111-31 à R.111.46 du Code de l'Urbanisme

Annexe 2 : Dimensionnement des voies "engins" et des aires de retournement en vue de leur utilisation par les engins de secours et de lutte contre l'incendie

La voie engin 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 kilo newtons s (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum)

Résistance au poinçonnement : 80 N/com² sur une surface minimale de 0,20 m²

Rayon intérieur minimum de braquage : 11 mètres

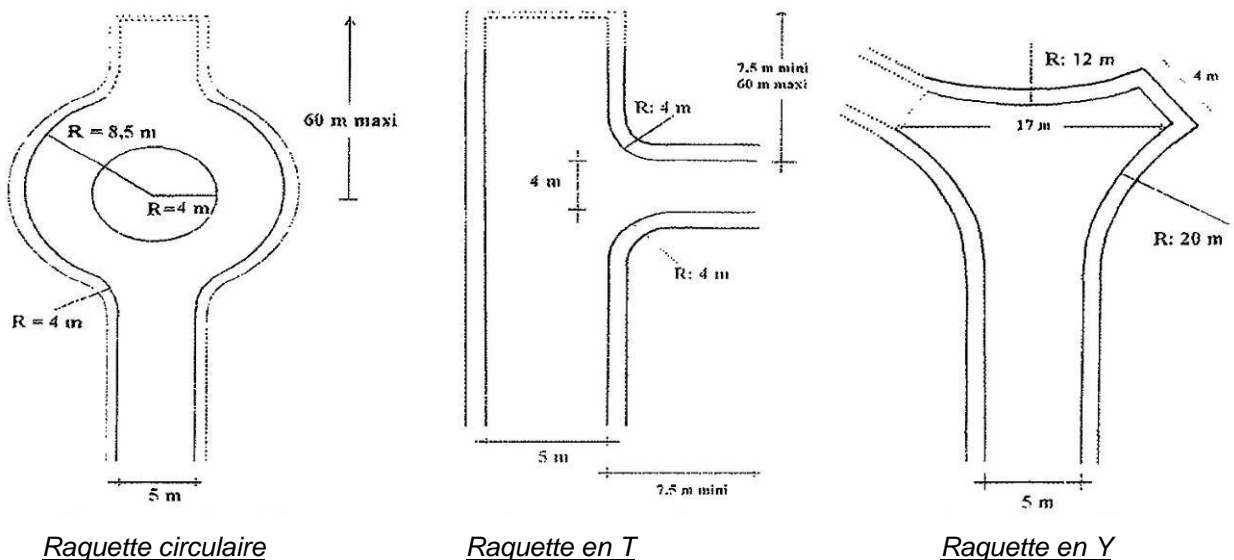
Sur-largeur : $S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres)

Hauteur libre de passage : 3,50 mètres

Pente inférieure à 15 %

En dehors de toute réglementation particulière (ERP, habitat collectif, installations classées, ...), les engins de lutte contre l'incendie doivent pouvoir s'approcher à moins de 60 m des constructions

Voies en impasse : Lorsque la voie est en cul-de-sac de plus de 60 mètres, celle-ci devra 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 solutions ci-après



Lorsque le cul-de-sac de plus de 60 mètres ne dessert qu'un seul logement, sa largeur minimale sera de 3 mètres et le demi-tour pourra être aménagé sur la parcelle.

Annexe 3 :
Rappel des dispositions de l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme
(dispositions existantes à la date d'approbation du PLU et s'appliquant en zone NLR)

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.

Annexe 4 :
Rappel des définitions et réglementations générales
applicables au camping, au caravanage et aux résidences mobiles de loisirs
(dispositions existantes à la date d'approbation du PLU)

1/ Les terrains de camping et de caravanage (articles R.421-19 et R.421-23)

Au titre de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés de la délivrance d'un Permis d'aménager :

- § La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- § Le réaménagement d'un terrain de camping existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- § Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

Au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'une Déclaration préalable :

- § L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- § L'installation, en dehors des terrains de camping, d'une caravane autre qu'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;

2/ Le camping sous tente pratiqué isolément (articles R.111-41 à R.111-43)

A- Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées ci-dessous, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire.

B- Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

- Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;
- Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions qu'au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L. 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine et dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager instituées en application de l'article L. 642-1 du même code ;
- Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.

C- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite

- dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu,
- lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire pris après avis de la commission départementale d'action touristique.

3/ Les caravanes et leur installation (articles R.111-37 à R.111-40)

- A- Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.
- B- L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :
- Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42 (*cf. paragraphe B page précédente*)
 - Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre 1er du livre IV du code forestier.
- C- L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-43 (*cf. paragraphe C page précédente*).
 Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage.
 Sauf circonstance exceptionnelle, l'interdiction édictée au premier alinéa du présent article ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.
- D- Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :
- Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
 - Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

4/ Les résidences mobiles de Loisirs (articles R.111-33 à R.111-36)

- A- Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs (*communément appelés mobil-homes*), les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.
- B- Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :
- Dans les parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1° de l'article R. 111-32, à l'exception des terrains créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable ;
 - Dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme ;
 - Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.
- C- Les résidences mobiles de loisirs peuvent en outre être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23.
- D- Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique.

5/ Normes générales relatives à l'aménagement des terrains de camping (articles A.111-7 et A.111-8)

Les aménagements et installations des terrains de camping doivent prévoir des mesures appropriées à l'environnement et au site, à ses caractéristiques climatiques et topographiques pour :

1° limiter l'impact visuel depuis l'extérieur :

– des hébergements tels que tentes, habitations légères de loisirs au sens de l'article R. 111-31, résidences mobiles de loisirs au sens de l'article R. 111-33, caravanes au sens de l'article R. 111-37 ;

– des aménagements autres que les bâtiments installés sur le périmètre de l'établissement,

... au moyen de haies arbustives, de bandes boisées, de talus, de matériaux naturels, de constructions ou de tout autre moyen permettant d'y parvenir.

Ces mesures tiennent compte des caractéristiques de la végétation locale, et doivent aboutir, en période estivale, et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à ce que les façades des caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs ne représentent pas plus d'un tiers de ce qui est visible depuis l'extérieur du terrain.

Si des contraintes environnementales, topographiques ou architecturales ne permettent pas de respecter cette limitation, le permis d'aménager peut exceptionnellement accorder une dérogation, à condition d'imposer des prescriptions particulières, notamment en ce qui concerne les teintes des façades et des toits.

2° Répartir les emplacements ou groupes d'emplacements au sein d'une trame paysagère , en évitant notamment tout alignement excessif des hébergements tels que caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs sur le périmètre du camping et visibles de l'extérieur.

3° Limiter l'occupation maximale des hébergements tels que tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs, auvents et terrasses amovibles exclus, à 30 % de la surface totale de l'emplacement qui leur est affecté.

4° Assurer l'insertion des équipements et des bâtiments par une homogénéité de mobilier urbain, de couleur, de matériaux naturels ou par tout autre moyen.

5° Organiser les circulations à l'intérieur du terrain dans le respect de son environnement, des impératifs de sécurité et de la mobilité des installations, par des voies d'un gabarit suffisant, des parkings intégrés au site, une signalétique et un éclairage homogènes et appropriés.

Annexe 5 : Définitions de termes utilisées dans le Règlement

ACCES ET VOIES

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.

Est considéré comme une voie, tout passage qui dessert :

- 5 logements ou plus en zones UA, UB (y compris le secteur UBa) et 1AU,
- 3 logements ou plus dans les zones UC (y compris UCa), UD (y compris Uda) et le secteur 1AUa.

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".

ACROTERE

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

AFFOUILLEMENT - EXHAUSSEMENT DES SOLS

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 superficies et leur profondeur ou hauteur.

AIRES DE STATIONNEMENT

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis d'aménager. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fonds privé et ce qui est (ou sera) domaine public.

Cet alignement sert de référence pour déterminer par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit "à l'alignement" soit "en retrait par rapport à l'alignement".

ATTIQUE

Etage supérieur d'un bâtiment construit en retrait par rapport au mur de façade.

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue au Code de l'Urbanisme (cf. article 5 C/ des Dispositions Générales du Règlement).

Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme et d'aspect architectural (cf. articles 11 du Règlement).

COMMERCES ET SERVICES ASSIMILES

Dans le cadre des dispositions prévues à l'article 1 de la zone UA, destinées à protéger les fonctions commerciales et de services de proximité dans le centre-ville, sont considérés comme "*commerces et services assimilés*" :

- les locaux où s'exercent une activité immatriculée au registre du commerce et des sociétés (commerces divers, bars, restaurants...),
- les locaux affectés aux services publics ou d'intérêt collectif.

CONSTRUCTION ANNEXE (OU "ANNEXE"):

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

Les annexes peuvent être attenantes ou 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 pour ces dernières.

LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET LEURS MODIFICATIONS**Aménagement d'une construction :**

Tous travaux intérieurs (même créateur de surface hors œuvre nette) 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.

CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES RESEAUX PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Il s'agit de l'ensemble des aménagements qui permettent 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 et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), notamment hospitaliers, sanitaires, sociaux, d'enseignement et enfance, culturels, sportifs, de défense et sécurité, les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

DEBORD ET EGOUT DE TOITURE

Le débord est la partie de la toiture en saillie par rapport au plan de la façade.

L'égout constitue la limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, dans la plupart des cas, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

EAUX PLUVIALES ET EAUX DE RUISSELLEMENT

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.

EMPRISE AU SOL D'UNE CONSTRUCTION

Il s'agit de la surface de terrain occupée par une construction.

Le pourcentage maximal d'emprise au sol prescrit, le cas échéant, aux articles 9 du Règlement correspond à la somme des surfaces hors œuvre brute, construites ou à constructive en rez-de-chaussée, après déduction des surfaces non closes telles que terrasses, auvents, appentis, espaces de circulations, divisée par la superficie du terrain définie dans la demande de permis d'aménager.

EMPRISES PUBLIQUES

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 chemins publics non ouverts à la circulation, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics, ...

IMPASSE

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

LIMITES SEPARATIVES

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 une voie ou d'une 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.

PLATE-FORME D'UNE VOIE :

La plate forme se compose de la chaussée, des trottoirs ou accotements et le cas échéant des espaces dédiés à la circulation des cycles.

S.H.O.B. ET S.H.O.N

Le calcul de la surface de plancher Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.) et de la surface de plancher Hors Oeuvre Nette d'une construction (S.H.O.N.) est précisé à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme.

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules,
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de planchers des serres de production, des locaux destinés à abriter des récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation,
- e) d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

UNITE FONCIERE OU PROPRIETE FONCIERE

Désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

Annexe 6 : Liste indicative d'espèces végétales locales

Arbres locaux à privilégier :

Chêne pédoncule, tauzin, liège, vert; charme commun; pin maritime; pin franc; tremble; bouleau blanc; tilleul; aulne glutineux; frêne commun; saule blanc et marsault; peuplier; sorbier; poirier; pommier sauvage; pêcher; cerisier; prunier; mûrier...

Arbustes et plantes locaux :

Noisetier; prunellier; sureau commun; houx et petit houx; arbousier; laurier sauce; néflier; cognassier; sureau; bourdaine; cornouiller sanguin; aubépine; figuier; genêt à balais; bruyère cendrée; callune; ajonc commun; potentille; ciste...