

altereo



Gujan-Mestras *Bassin par nature*

PLU DE LA COMMUNE DE GUJAN-MESTRAS

PIECE 3 : REGLEMENT ECRIT

MODIFICATION N°7 DU PLU DE LA COMMUNE DE GUJAN-MESTRAS

Approuvé le 22 septembre 2022 en Conseil Municipal

Signature et cachet de la Mairie

Modification n°1 approuvée en mai 2006
Modification n°2 approuvée en juin 2007
Modification n°3 approuvée en novembre 2011
Modification n°4 approuvée en mars 2012
Modification n°5 approuvée en avril 2019
Modification n°6 non approuvée
Modification n°7 approuvée en septembre 2022

éveilleurs d'intelligences environnementales®

www.altereo.fr

Identification du document

Élément	
Titre du document	MODIFICATION N°7 DU PLU DE LA COMMUNE DE GUJAN-MESTRAS PIECE 3 : Règlement écrit
Nom du fichier	Règlement écrit
Version	12 septembre 2022
Rédacteur	DAD / DM
Vérificateur	DM
Valideur	BEP



| Urbanisme, Ville et Territoire
Antenne Sud-Ouest

26 chemin de Fondeyre
31200 - TOULOUSE
Tél : 05 61 73 70 50
E-mail : toulouse@altereo.fr

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	p.4
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p.23
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	p.24
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	p.33
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	p.41
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	p.49
CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	p.58
CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF	p.63
CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG	p.67
CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK	p.73
CHAPITRE 9 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT	p.79
CHAPITRE 10 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	p.83
CHAPITRE 11 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	p.88
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p.93
CHAPITRE 12 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	p.94
CHAPITRE 13 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	p.102
CHAPITRE 14 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUg.....	p.104
CHAPITRE 15 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUT	p.110
CHAPITRE 16 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUx.....	p.115
CHAPITRE 17 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUy.....	p.120
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	p.125
CHAPITRE 18 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	p.126
CHAPITRE 19 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	p.133
CHAPITRE 20 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NER	p.141
CHAPITRE 21– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP	p.145
CHAPITRE 22 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NPO	p.149
ANNEXES	p.155
Annexe 1 : Habitat traditionnel et remarquable.....	p.156
Annexe 2 : Nuancier d’aspect extérieur des constructions	p.172
Annexe 3 : Liste des emplacements réservés	p.173
Annexe 4 : Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés	p.182

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION I PREAMBULE

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.151.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **GUJAN-MESTRAS**.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Règlement national d'urbanisme :

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent à celles des articles R 111- 3, R 111-5 à 111-14, R 111-16 à R 111-20 et R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111-2, R 111-4 et R 111-21 qui restent applicables.

2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les articles L 112-3 à L 112-17 du Code de l'Urbanisme, relatifs aux zones de bruit des aérodromes,
- Les articles L.121-1 à L.121-37 du Code de l'Urbanisme, relatifs à l'aménagement et à la protection du littoral,
- Les articles L.424-1 et L.153-11 du Code de l'Urbanisme, sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer,
- L'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, relatif à la constructibilité interdite le long des grands axes routiers,
- L'article L 153-54 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :
 - o Les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,
 - o Le Code de l'Habitation et de la Construction,
 - o Les droits des tiers en application du Code Civil,
 - o La protection des zones boisées en application du Code Forestier,
 - o La réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et le règlement sanitaire départemental (RDS)
- Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés. Toutefois, ces règles cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de 10 ans à compter de la date de l'autorisation de lotir.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par la révision d'urgence du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

1. Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont des zones déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

- Chapitre I. : Zone UA + secteur UAa
- Chapitre II. : Zone UB + secteur UBa,
- Chapitre III. : Zone UC + secteur UC1
- Chapitre IV. : Zone UD + secteurs UDa, UDL, UDv
- Chapitre V. : Zone UE + secteur UE1
- Chapitre VI. : Zone UF,
- Chapitre VII. : Zone UG,
- Chapitre VIII. : Zone UK + secteur UKa, UKb, UKc
- Chapitre IX. : Zone UT,
- Chapitre X. : Zone UX+ secteur Uxa et UXL
- Chapitre XI. : Zone UY.

2. Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Ces zones sont :

- Chapitre XII. : Zone 1AU
+ secteur 1AUa, 1AUb, 1AUC, 1AUd, 1AUe, 1AUDv
- Chapitre XIII. : Zone 2AU+ secteur 2 AUx,
- Chapitre XIV. : Zone AUg,
- Chapitre XV. : Zone AUt,
- Chapitre XVI. : Zone AUx,
- Chapitre XVII. : Zone AUy.

3. Les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont :

- Chapitre XVIII. : Zone A,
- Chapitre XIX. : Zone N
+ secteurs Na, Nb, Ng, Ngv, Nh, NL, Nm, Ns, Nv.
- Chapitre XX. : Zone Ner,
- Chapitre XXI. : Zone NP,
- Chapitre XXII. : Zone NPo.

Le document graphique fait, en outre, apparaître :

- Les **terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer**, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 113-1 à L 113-7 et R 113-1 à R 113-14 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.
- Les **éléments de paysage**, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, où s'appliquent les dispositions prévues aux articles

L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Le présent règlement et ses annexes édictent des règles spécifiques destinées à garantir leur conservation, rénovation ou reconstruction, et localise des éléments remarquables du paysage devant être préservés.

- **Les espaces verts protégés** en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, visent à protéger certains espaces pour leur qualité paysagère, végétale ou arboricole. Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition. Les secteurs identifiés en EVP doivent obligatoirement être plantés.
- **Les emplacements réservés.** Ce sont des terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts et qui, en attendant d'être acquis par la collectivité, sont rendus inconstructibles. Le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès la publication du P.L.U., mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.
- **Les secteurs de diversité de l'habitat.** En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, un pourcentage de logements locatifs aidés est exigé dans les secteurs UA, UB, UC, UD, 1AUa, 1AUb, 1AUd, 1AUe, 1AUG.

Dans les zones U, toute opération de plus de quatre logements à usage d'habitation principale doit comporter 40 % de logements locatifs aidés, hors hébergements type foyer, résidence-service, EHPAD et résidences personnes âgées, ainsi que les hébergements hôteliers ou touristiques.

Dans les zones AU, toute opération de plus de quatre logements à usage d'habitation principale doit comporter 50 % de logements locatifs aidés, hors hébergements type foyer, résidence-service, EHPAD et résidences personnes âgées, ainsi que les hébergements hôteliers ou touristiques.

- **Les secteurs pouvant bénéficier d'une majoration de constructibilité en faveur d'une diversité de l'habitat.** Au titre de l'article L.151 28 du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs cartographiés au document graphique : La réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302 5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.
- **Les zones humides** identifiées au titre du SAGE des Etangs Littoraux Born et Buch : Tout travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide (construction, exhaussement, affouillement, dépôts divers, création de plan d'eau, imperméabilisation) sont par principe interdits, à l'exception des installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, des travaux relatifs à des actions d'entretien, des travaux et ouvrages de valorisation et de découverte du milieu, à condition de ne pas porter atteinte au caractère et à la qualité de la zone humide identifiée.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

1. Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 12 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- La nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...).
- La configuration des terrains (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...).
- Le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

2. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité - ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité - de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - REGIMES D'AUTORISATION

- a) L'implantation des établissements provoquant des nuisances et, réciproquement, l'implantation des habitations de tiers par rapport à ces établissements (tels que les bâtiments d'élevage et leurs annexes provoquant des nuisances) relèvent de l'application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- b) L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux préalable.
- c) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-18 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme.
- d) Dans les Espaces Boisés Classés figurant au document graphique, les coupes et abattages d'arbres ne répondant pas aux caractéristiques prévues par l'arrêté préfectoral du 13 juillet 1978 sont soumis à autorisation.
- e) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier un élément du patrimoine identifié sur les documents graphiques, comme présentant un intérêt culturel, historique ou architectural, doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à un permis de construire.

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les demandes de défrichement présentées en application des articles L.341-1 et L.341-10 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU (notamment les installations relevant des directives européennes dites SEVESO), les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques.

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

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :

- Dans les secteurs concernés par les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances, de la préservation des ressources naturelles ou soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et afin de protéger les biens et les personnes contre les risques.
- Les constructions et installations nouvelles ne doivent pas avoir pour effet de renforcer l'exposition des personnes ou des biens au risque d'inondation par submersion marine dans les zones d'aléa fort à très fort, à l'exception des constructions ou installation nécessaires à des activités impliquant la proximité immédiate du plan d'eau.
- Les constructions situées à l'intérieur d'un périmètre d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, indiqué en annexes informatives du PLU, sont autorisées sous réserve de satisfaire aux dispositions relatives à l'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur et selon les caractéristiques des voies concernées.
- L'adaptation, la réfection et les travaux destinés à assurer la mise en sécurité des biens et des personnes sans extension d'une construction existante peuvent être admis en toute zone, sous réserve :
 - du respect des règles particulières prévues dans le chapitre dédié aux dispositions applicables en chaque zone,
 - du respect des règles particulières énoncées dans les secteurs délimités sur les documents graphiques du règlement ou en annexes du PLU,
 - que la construction initiale ait été régulièrement édifiée.
- Dans le cas d'une destruction ou démolition, sous réserve que celle-ci soit intervenue moins de 10 ans auparavant et que la construction initiale ait été régulièrement édifiée, la reconstruction à l'identique est autorisée dès lors que la réalisation d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.
- Les antennes et pylônes peuvent être autorisés sous réserve que le projet ne soit pas de nature à avoir des conséquences dommageables sur l'environnement ou les paysages.

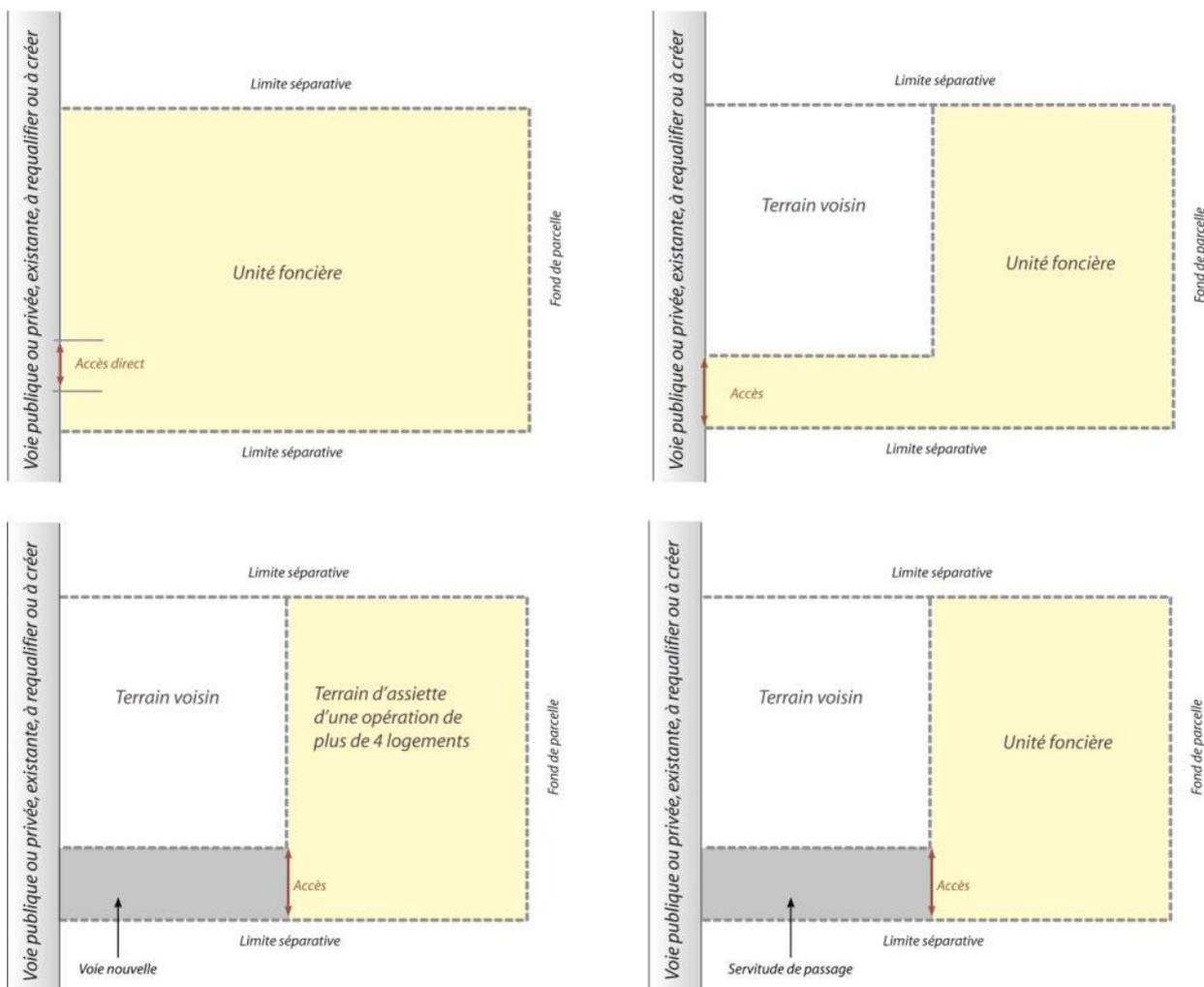
SECTION III CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Toute occupation ou utilisation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles ne peuvent être d'une largeur inférieure à 3,00 mètres de large.

1. ACCES

L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche, la servitude de passage ou la bande d'accès par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.



Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si l'accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.

En cas de division foncière, de division de propriété bâtie, de création de lot ou logement supplémentaire de quelque manière que ce soit sur une parcelle existante ou remembrée, l'utilisation de l'accès existant ou d'accès mutualisés sera obligatoire pour desservir l'ensemble des lots ou logements.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Il doit être situé à une distance d'au moins 12 m de l'alignement entre le domaine public et le domaine privé.

Les passages sous porches ne peuvent avoir une hauteur inférieure à 3,50 mètres.

2. BANDE D'ACCÈS OU SERVITUDE DE PASSAGE

La bande d'accès et la servitude de passage correspondent à la portion de terrain permettant l'accès à un ou des terrains en second rang, qui ne sont pas desservis directement par une voie ou une emprise publique.

Elles doivent être dimensionnées pour permettre d'assurer la sécurité de leurs utilisateurs compte tenu notamment de la position de l'accès sur la voie, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysager, et peuvent être mutualisées.

Les bandes d'accès ou servitudes de passage ne peuvent desservir plus de 3 lots ou logements.

La bande d'accès ou servitude de passage devra disposer d'une bande de roulement de 3,50 mètres en tout point.

Ces dispositions s'entendent pour tout projet nouveau de construction ou d'aménagement (déclaration préalable en vue de lotir ou permis d'aménager) mais également dans le cas où il serait construit un ou plusieurs nouveaux lots ou logements desservis par une bande d'accès ou une servitude existante.

Dans le cas où la bande d'accès ou la servitude de passage constitue un cul de sac de plus de 60 mètres ne desservant qu'un seul lot ou logement, sa largeur minimale sera de 3,50 mètres et le demi-tour devra être aménagé sur la parcelle

Dans le cas où la bande d'accès ou la servitude de passage constitue en voie en cul de sac de plus de 60 mètres, les dispositions techniques relatives à la voirie ci-dessous (article 3-3) s'appliquent.

3. 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. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Dans le cas d'un projet ayant pour effet de desservir plus de 3 lots ou logements ou de porter la desserte d'une voie existante à plus de 3 lots, une « voie engin » répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées doit être créée.

- De 4 à 7 lots ou logements desservis : la largeur de la bande de roulement devra être de 5 mètres en tout point ;
- A partir de 8 lots ou logements desservis : la largeur de la bande de roulement devra être de 5 mètres. Elle devra être complétée d'un emplacement pour les déplacements

doux (piétons, vélos, etc) dont la largeur ne pourra être inférieure à 1,50 mètres en tout point.

Dispositions techniques :

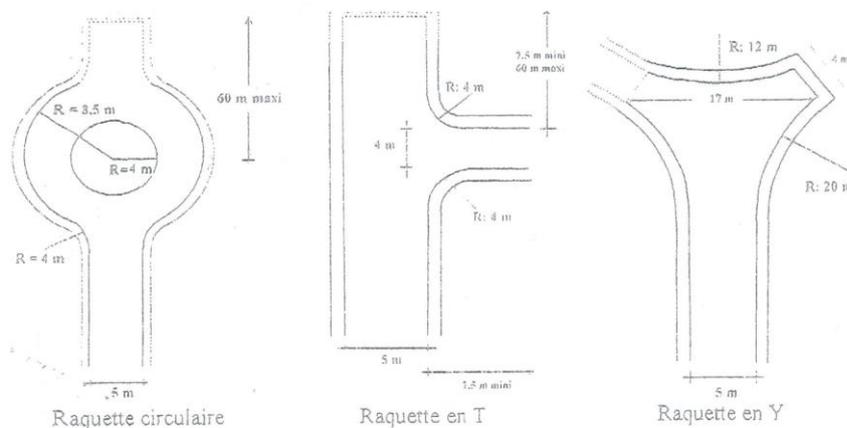
La voie engin doit permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et leur retournement, en cas de voie en impasse.

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 mètres des constructions.

Sa 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 (avec un maximum de 90 kilo newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60m au minimum).
- **Résistance au poinçonnement :** 80 N/cm² 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 50m (S et R exprimés en mètres)
- **Hauteur libre de passage :** 3,50 mètres
- **Pente :** inférieure à 15 %

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 trois solutions ci-après :



Dans le cadre d'un projet nouveau envisageant l'incorporation des voiries internes dans le domaine public ou privé de la ville, l'aménageur devra répondre au cahier des charges spécifiques déterminé par la Direction des Services Techniques de la Ville.

ARTICLE 4 - RÉSEAUX DIVERS

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

Les fossés existants notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune doivent être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu. (Voir annexes sanitaires et guide technique de gestion des eaux pluviales du Bassin d'Arcachon).

Les exhaussements et affouillements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération ne doivent pas aggraver l'exposition des fonds situés en aval aux risques d'inondation.

3. RESEAUX DIVERS

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, ...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

Les règles de prospectes et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport HTB. Les ouvrages de transport HTB pourront être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

4. ORDURES MENAGERES

Dans les nouvelles opérations créant 2 lots ou logements et plus, ou dans les opérations ayant pour effet de créer 2 lots ou logements par division de la propriété d'origine comportant déjà un ou plusieurs logements, il devra être prévu un emplacement spécifique en bordure de voie sur le terrain d'assiette de l'opération pour la collecte des ordures ménagères de l'ensemble des lots ou logements créés et existants.

Les prescriptions particulières relatives au dépôt et à l'enlèvement des ordures ménagères figurent en annexe au présent règlement.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

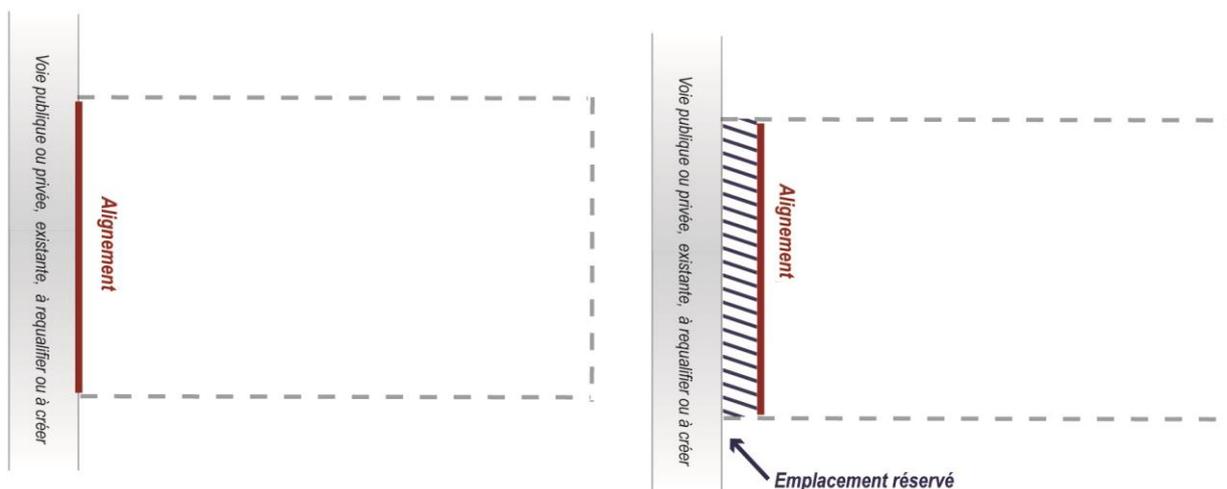
Non règlementé.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX EMPRISES PRIVÉES D'USAGE COLLECTIF

L'**emprise publique** est un espace appartenant au domaine public.

L'**emprise privée d'usage collectif** est l'espace (place, placette, cour, espace vert, aire de stationnement...) établi sur des fonds privés, accessible à tous ou réservé à l'usage collectif de résidents.

L'**alignement** correspond à la limite du domaine public ou de l'emprise privée d'usage collectif qui s'y substitue avec les unités foncières riveraines. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devront prendre en compte les emplacements réservés prévus pour la création ou l'élargissement d'une voie publique.



En cas de recul imposé par rapport à une voie ou une limite d'emprise publique, celui-ci est mesuré depuis l'alignement ou depuis ladite limite jusqu'au nu du mur de façade de la construction.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des dispositions particulières à chaque zone peut être admise pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Dans les secteurs situés hors agglomération (par exemple les zones 1AUd, 1AUg, 2AU, 2AUx, A et N), le recul des constructions le long des axes RD256 (Avenue de l'Aérodrome), RD260 (Allée de Bordeaux), RD652 (Route des Lacs), devra respecter une distance de 25 mètres de l'axe de la voie pour les habitations, et de 20 mètres pour les autres constructions.

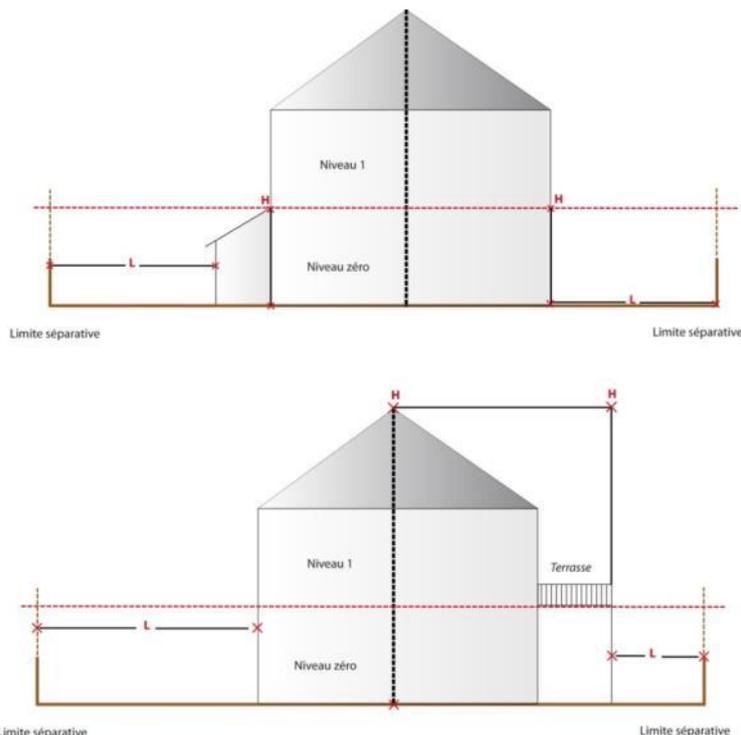
De même, un recul de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD804 (piste cyclable Vélodyssée) devra être respecté, même en agglomération.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les limites séparatives sont des limites séparatives latérales ou des limites de fond de terrain.

Le retrait par rapport à une limite séparative est mesuré depuis ladite limite jusqu'au nu du mur de façade de la construction, ou au point le plus proche de la construction (balcons, poteau de terrasse couverte...), débord de toit exclu.

Le retrait $L=H$ ou $L=H/2$ s'apprécie par niveau (niveau RDC et niveau R+1) au faitage ou au point le plus haut de la toiture du niveau correspondant, sans pouvoir être inférieure à 3m50.



Une implantation différente de celle résultant de l'application des dispositions particulières à chaque zone peut être admise :

- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Lorsque les limites séparatives suivent un cours d'eau, une craste ou un fossé référencé : dans ce cas, les constructions respecteront un recul au moins égal à 1,50 mètre par rapport à la berge pour la construction principale, les annexes et les clôtures, de manière à garantir un accès pour l'entretien de l'ouvrage. Ce recul est porté à 6 mètres le long du « Ruisseau du Bourg », du « Canal des usines », de la « Crastote », de la « Craste Baneyre », du « fossé de Canteranne » et de la « Craste du Mestrasseau ». Les autres règles d'implantation sont maintenues.

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

Les règles prévues dans le chapitre Dispositions Particulières, définies en matière d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière ne s'appliquent pas :

- Pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines non couvertes).
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches et les débords de toiture y compris avec encorbellement (inférieurs ou égaux à 50cm), sans poteaux de soutien.

L'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

Les piscines non couvertes n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Les pergolas, y compris bioclimatiques, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tous points à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (égout du toit, faitage, sommet de l'acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le niveau du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques mesurés avant réalisation des travaux aux extrémités de la construction.

Le seuil des constructions à usage d'habitation devra se situer au-dessus du niveau de la voie la plus proche.

TOUTEFOIS, CES NORMES DE HAUTEUR NE S'APPLIQUENT PAS

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

La création de sous-sol et/ou de cave est déconseillée dans les secteurs soumis à la remontée des nappes.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

La toiture-terrasse d'agrément est une toiture horizontale d'une construction pouvant être accessible depuis un niveau R+1, R+2 ou attique. La toiture terrasse d'agrément dessert obligatoirement un niveau habitable. La toiture terrasse simple est en revanche la toiture horizontale d'une construction non accessible depuis un niveau supérieur.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Outre les règles édictées au présent article, les travaux réalisés sur les constructions existantes, identifiées en raison de leur intérêt architectural, historique ou culturel doivent respecter les règles formulées dans le cahier des préconisations architecturales.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

DISPOSITIONS GENERALES

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

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

DEROGATIONS AUX NORMES DE CALCULS

Les normes de calcul imposées dans les dispositions particulières de chaque zone, hors places visiteurs, ne s'appliquent pas :

- pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34. Une place de stationnement sera exigée par logement (logements locatifs aidés).
- pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, lorsque celles-ci sont situées à moins de cinq cents mètres d'une gare. Une place de stationnement sera exigée par tranche de deux logements.
- pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, lorsque celles-ci sont situées à moins de cinq cents mètres d'une gare. Une place de stationnement sera exigée par logement.

1. NORMES

Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	OBLIGATIONS IMPOSEES
Exploitation agricole et forestière	Exploitations agricoles	Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions.
	Exploitations forestières	Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions.

Habitations	Logements	<ul style="list-style-type: none"> • Studio T1 : 1 place de stationnement par logement. • Au-delà : 2 places de stationnement par logement.
	Hébergement	Foyers, résidences services, Ephaad, maisons de repos ou de retraite ou assimilés : 1 place de stationnement pour 4 chambres ou unités d'hébergement.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> • Jusqu'à 75 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement • Au-delà : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher
	Restauration	<ul style="list-style-type: none"> • Jusqu'à 75 m² de surface de plancher : 2 places de stationnement. • Au-delà : une place de stationnement par tranche de 25 m² de salle de planche
	Commerce de gros	Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> • Jusqu'à 75 m² de surface de plancher : 2 places de stationnement • Au-delà : 1 place de stationnement par 25 m² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	<ul style="list-style-type: none"> • Hôtel, gîtes et chambres d'hôtes : 1 place de stationnement par chambre. • Résidence hôtelières, meublés de tourisme : <ul style="list-style-type: none"> - Du T1 au T3 : 1 place de stationnement par unité d'hébergement - Du T4 et au-delà : 2 places de stationnement par unité d'hébergement.
	Cinéma	Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions.

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés	Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions.
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions.
	Salle d'art et de spectacles	Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions.
	Équipements sportifs	Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions.
	Autres équipements recevant du public	Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions.
	Entrepôts	Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions.
	Bureau	<ul style="list-style-type: none"> ● Jusqu'à 50 m² de surface de plancher : 2 places de stationnement ● Au-delà : 1 place de stationnement par 25 m² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions.

Ces normes s'appliqueront également aux surfaces créées par agrandissement et en cas de changement de destination. En cas de changement de destination, la norme de calcul la plus défavorable sera retenue entre la destination d'origine et celle créée.

Outre les places de stationnement prévues dans le tableau ci-dessus, dans le cadre des opérations de constructions ou d'aménagement permettant la réalisation de 4 à 10 lots ou logements (inclus) il sera prévu trois places de stationnement « visiteur », puis 2 places de stationnement « visiteur » supplémentaires par tranche de 10 lots ou logements.

Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

Dans le cas d'une division en propriété ou en jouissance d'une propriété foncière (division en vue de construire, division de propriété bâtie ...), chaque lot devra disposer des places de stationnement afférentes et des moyens de manœuvre et de retournement nécessaires.

2. MODE DE REALISATION

Les aires de stationnement devront respecter une largeur minimale de 2,30 mètres et une longueur minimale de 5 mètres. Elles devront être praticables et accessibles de manière indépendante.

La configuration des places de stationnement doit permettre un accès sécurisé aux voies publiques ou privées riveraines.

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

STATIONNEMENT DES VELOS

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations de plus de 4 logements équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ou un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

REVÊTEMENTS

Dans l'optique de limiter l'imperméabilisation des sols, il est recommandé lors de la construction de places de stationnements d'utiliser un revêtement de type perméable ou poreux (dalle aux joints enherbés...).

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espace de pleine terre : un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Sur une profondeur de 3 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électrique, téléphone, internet, eau potable, eaux usées, ou pluviales) ;
- Il peut recevoir des plantations ;
- Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Dans les zones humides identifiées au titre du SAGE des Etangs Littoraux Born et Buch, tout travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide (construction, exhaussement, affouillement, dépôts divers, création de plan d'eau, imperméabilisation) sont par principe interdits, à l'exception des installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, des travaux relatifs à des actions d'entretien, des travaux et ouvrages de valorisation et de découverte du milieu, à condition de ne pas porter atteinte au caractère et à la qualité de la zone humide identifiée.

Les constructions existantes situées en zone humide, détruites par un sinistre ou démolies, pourront être reconstruites à l'identique sous réserve que la construction initiale ait été régulièrement édifiée, c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou pour un bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme. La reconstruction devra être conduite dans le respect des prescriptions du SAGE en vue d'éviter strictement toute altération du fonctionnement et des caractéristiques de la zone humide identifiée.

Tout projet de construction ou d'aménagement à proximité d'une zone humide respectera un recul minimum de 6 mètres à compter des limites de ladite zone, prévoira un maintien en l'état naturel de la zone tampon ainsi prévue et sera réalisé dans le respect des prescriptions du SAGE en vue d'éviter toute altération du fonctionnement et des caractéristiques de la zone humide identifiée.

SECTION IV PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 14 – OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone caractérise les centres de Gujan et Mestras, marquée par la présence prédominante de services et d'activités commerciales, où les bâtiments sont construits en majeure partie à l'alignement des voies, en ordres continu et semi-continu.

La vocation de cette zone est de conserver, en la renforçant, l'activité centrale, l'habitat et le commerce. Elle autorise une densification du bâti existant.

Afin de tenir compte de spécificités d'implantation et de densité, un sous-secteur a été défini :

- **Le sous-secteur UAa**, à l'intersection de l'allée de Bordeaux et de l'Avenue de Césarée, ce secteur marque l'entrée de ville et doit concilier commerces, services et habitat, dans une logique de mixité des formes et du type de logement.

En application de l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme toute opération de plus de quatre logements à usage d'habitation principale devra comporter au moins 40 % de logements locatifs aidés. Le nombre de logements nécessaires, calculé en application de ces normes, sera arrondi au nombre entier supérieur.

La zone UA est couverte par un secteur de majoration délimité sur les plans de zonage au titre du 2° de l'article L151-28 du Code de l'Urbanisme. La réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives à la hauteur.

SECTION I

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage industriel et d'entrepôts.
- b) Les bâtiments d'exploitation agricole, sylvicole, horticole et d'élevage.
- c) Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes.

- d)** Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- e)** Les dépôts de déchets de toutes natures non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- f)** Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- g)** Les carrières.
- h)** Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.
- i)** Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone urbaine, et qui ne répondent pas aux besoins et habitants et usagers.
- j)** Les chenils.
- k)** Les établissements avec attractions où la danse est régulièrement pratiquée : dancings, discothèques, cabarets ou night-clubs.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone.

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

- a)** La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins et habitants et usagers,
 - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- b)** Les constructions à usage d'habitation et les hôtels situés à l'intérieur de la zone de nuisance de bruit de la RD 650 indiquée sur le plan de zonage, à condition qu'elles respectent les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits des espaces extérieurs.
- c)** La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).
- d)** Les antennes et pylônes
- e)** En application de l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme toute opération de plus de quatre logements à usage d'habitation principale devra comporter au moins 40 % de logements locatifs aidés. Le nombre de logements nécessaires, calculé en application de ces normes, sera arrondi au nombre entier supérieur.
- f)** En application de l'article L151-28 2°, les constructions de logements locatifs sociaux peuvent bénéficier d'une majoration de volume constructible tel qu'il résulte des règles de hauteur.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE UA 4 - RESEAUX DIVERS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. Les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées avec un recul maximum de 6 mètres compté à partir de l'alignement du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.
2. Les annexes détachées de la construction principale devront être implantées en arrière de cette dernière. Une implantation différente pourra cependant être admise pour les locaux poubelles et les garages à vélos.
3. Les piscines, couvertes ou non, et leurs locaux techniques ne pourront être implantées à une distance inférieure à 3 mètres des voies et emprises publiques. Cette distance est réduite à 1,50 mètre en limite d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage.

4. Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- a) Dans le cadre d'opérations groupées pour les constructions situées en arrière de celles implantées dans le respect de l'alinéa 1er du présent article.
- b) le terrain se situe en retrait des voies et emprises publiques ou privées et/ou est desservi par une bande d'accès.
- c) Pour l'extension ou l'aménagement d'un immeuble existant ne respectant pas les règles d'implantation du présent article.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ». Les constructions devront s'implanter en respectant un recul $L=H$ qui sera mesuré au faîtage.

1. Dans la zone, les constructions sont implantées :

- Soit en ordre continu, c'est-à-dire contiguës à deux limites latérales, dans le respect de l'application des servitudes de passage existantes.
- Soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire contiguës à une seule limite latérale. Le recul par rapport à l'autre limite séparative respectera une distance horizontale (L) au moins égale à

la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée au faîtage ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

- Soit en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites latérales, en respectant une distance horizontale (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée au faîtage ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

2. Le recul avec les limites de fond de terrain respectera dans tous les cas une distance horizontale (L) au moins égale à la hauteur (H) de la construction mesurée au faîtage ($L = H$), sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

3. Lorsque l'opération est implantée sur une parcelle jouxtant une parcelle accueillant un élément remarquable du bâti, identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les constructions y respecteront un recul (L) au moins égal à la hauteur (H) de la construction mesurée au faîtage ($L = H$), sans pouvoir être inférieur à 5 mètres par rapport à l'élément remarquable du bâti identifié. Les autres règles d'implantation sont maintenues. L'extension de constructions existantes dont le retrait vis-à-vis d'un élément remarquable du bâti identifiée est inférieure à 5,00 m peut être admise, sous réserve de ne pas réduire davantage le retrait existant.

4. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- Pour les piscines couvertes ou non, qui ne pourront toutefois pas être implantées à une distance inférieure à 2 mètres de limites séparatives.
- Pour les annexes détachées de la construction principale, qui ne pourront toutefois excéder 3.50 mètres au faîtage ou au point le plus élevé de la construction.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. La distance entre deux constructions non accolées, situées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur à l'égout de la plus élevée des deux constructions.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- Pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines non couvertes).
- Pour les annexes détachées de la construction principale, qui respecteront une distance minimale de 2 mètres.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. En zone UA, l'emprise au sol maximale est fixée à **80%** de la surface du terrain.

2. En secteur UAa, cette emprise au sol maximale est ramenée à **30%**.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

NORMES DE HAUTEUR

a) Constructions principales :

Zone UA

- La hauteur des constructions principales à édifier, ne peut excéder 3 niveaux (rez-de-chaussée + 2 étages) et 12,50 mètres, mesurée au faîtage à hauteur du point le plus bas dans la voie en contiguë. Dans le cadre de l'aménagement d'un parking en sous-sol, cette hauteur pourra être portée à 4 niveaux (parking en sous-sol, rez-de-chaussée + 2 étages), mais reste fixée à 12,50 mètres.
- Dans le cadre d'une construction autorisée en ordre continu, et adossée à des bâtiments existants, d'une hauteur au moins égale à 7,50 mètres au faîtage, la hauteur de cette dernière sera au minimum de 7,50 mètres au faîtage.

Secteur UAa

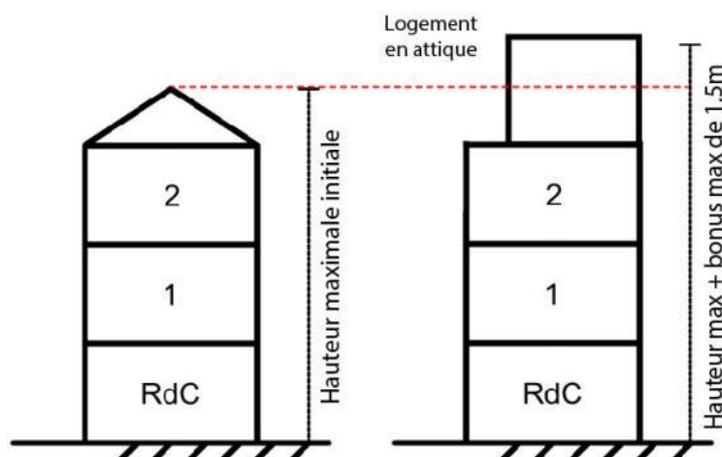
La hauteur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :

- dans un rayon de 83 mètres de l'axe du rond-point de l'Avenue de Césarée, les constructions ne pourront excéder 4 niveaux (rez-de-chaussée + 3 étages) et 14,50 mètres de hauteur.
- Au-delà d'un rayon de 83 mètres du rond-point de l'Avenue de Césarée, la hauteur sera de 4 niveaux avec rez-de-chaussée + 2 étages + combles aménagés et 12,50 mètres de hauteur.

Règle alternative

Pour les projets comportant des logements locatifs sociaux, une hauteur maximale plus importante (mesurée au faîtage) pourra être autorisée, dans la limite de 1,5 mètre, afin de permettre la création de logement en attique. Cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Exemple de bonus en zone UA



b) Annexes détachées de la construction principale :

La hauteur des annexes détachées de la construction principale à édifier ne peut excéder 3,50 mètres mesurée au faîtage ou au point le plus élevé de la construction.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. PRINCIPE GENERAL

La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration arcachonnaise doit être privilégiée.

En application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, le PLU a identifié des éléments remarquables du bâti et du paysage sont identifiés sur le plan de zonage. Le présent règlement et ses annexes édictent des règles spécifiques destinées à garantir leur conservation, rénovation ou reconstruction, et localise des éléments remarquables du paysage devant être préservés.

2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

a) Constructions principales

Toitures :

- Les pentes seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, avec un minimum de 20 % et un maximum de 40 %. Dans le cadre de l'utilisation de tuiles de Marseille, une pente supérieure est autorisée.

Les toitures terrasses d'agrément, qui représentent une toiture horizontale d'une construction pouvant être accessible, sont autorisées si elles ne représentent pas l'intégralité de la surface de toiture, tout en gardant des proportions harmonieuses.

- Pour les constructions de plain-pied de 0 à 4 mètres de hauteur, les toitures terrasses sont interdites sauf en cas d'éléments de liaisons entre deux constructions ;
- Pour les constructions en R+1, la surface en toit terrasse d'agrément ne devra pas excéder 30% de la surface totale de la toiture ;
- Pour les constructions en R+2, la surface en toit terrasse d'agrément ne devra pas excéder 30% de la surface totale de la toiture.

Dans un souci d'harmonie de la construction existante, les toitures terrasses simples sont tolérées dans le cas d'une extension d'une maison intégralement ou majoritairement couverte en toit plat.

Un débord de toit de 0,50 mètres minimum est imposé, sauf dans le cas de toitures terrasses.

- Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuiles de terre cuite naturelle (tuiles de Marseille, de Gironde, Canal, Romane), de couleur rouge, rose, paille ou teintes mélangées. Toutes les autres couleurs sont interdites.

- Des exceptions pourront être acceptées pour raisons techniques (capteurs solaires), architecturales (zinc ou bac acier, toiture végétale), ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment, ainsi que pour les vérandas.

- Une application différente pourra être admise dans les secteurs soumis au Plan de Prévention des Risques Inondation par Submersion Marine du Bassin d'Arcachon, dans lesquels le niveau du premier plancher aménagé doit être rehaussé, rendant l'usage d'une toiture terrasse simple (en niveau rez-de-chaussée) techniquement nécessaire, sous réserve que celle-ci ne représente pas la majorité de la couverture pour les constructions nouvelles ou les constructions existantes faisant l'objet d'une extension.

Murs :

- Est autorisé l'emploi de la pierre naturelle, des enduits de teintes claires, de bois ou de bardages. Les teintes dominantes des façades devront respecter les couleurs du nuancier annexé au PLU.

- Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que : parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...). Sont en

revanche autorisés les briquettes d'ornement, pierres d'ornement et autres éléments décoratifs. L'utilisation du verre et du métal peut être autorisée dans le cadre d'une construction contemporaine.

Menuiseries extérieures et boiseries :

- Sont interdites les couleurs suivantes : violet, rose, ocre, mauve.

b) Constructions annexes séparées des constructions principales

Les constructions annexes séparées des constructions principales doivent :

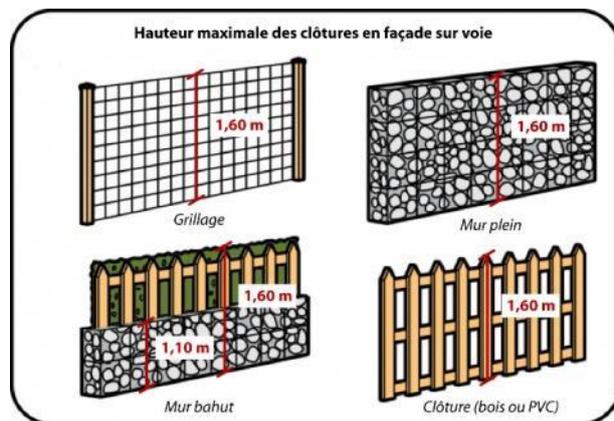
- Être couvertes en harmonie avec la construction principale.
- Utiliser pour les murs des matériaux identiques à la construction principale ou les matériaux suivants : bois ou matériau d'imitation du bois. Les constructions d'aspect métallique sont interdites.

3. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

La clôture sera constituée :

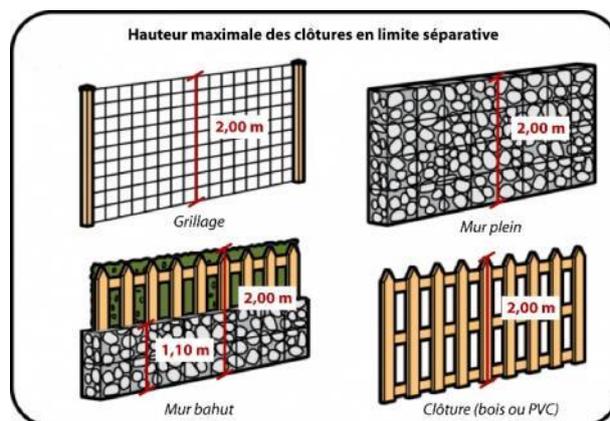
- En façade sur voie:

Soit de murs bahut d'une hauteur maximale d'un mètre dix surmonté d'une partie en claire-voie, grillages ou clôtures bois ou PVC, soit d'un grillage, d'une clôture bois ajourée, soit d'un mur plein. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,60 mètre sur voie et emprises publiques, mesurée à compter de la limite extérieure de la clôture. Elle peut être portée à 2 mètres le long des axes identifiés au titre du classement des infrastructures sonores (selon l'arrêté préfectoral du 2 juin 2016, y compris la voie ferroviaire Bordeaux-Arcachon). Les murs devront être enduits ou teints dans la masse, et présenter le même aspect des deux côtés.



- En limite séparative :

Soit de murs bahut surmonté d'une partie en claire-voie, grillages ou clôtures bois ou PVC, soit d'un grillage, d'une clôture bois ajourée, soit d'un mur plein (parpaing ou panneaux de ciment). Les murs devront être enduits ou teints dans la masse, et présenter le même aspect des deux côtés. La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 mètres, mesurée à compter du terrain naturel avant travaux.



ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions doit tenir compte de la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins un arbre ou arbuste par tranche de 50 m² de terrain libre, en mélangeant feuillus et conifères. Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région.
2. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.
3. Sur les limites séparatives faisant la séparation avec une autre zone, il est fait obligation de planter une haie vive.
4. **En secteur UAa**, les aménagements paysagers devront intégrer une trame végétale offrant une perspective depuis le rond-point de l'Avenue de Césarée. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins un arbre ou arbuste par tranche de 50 m² de terrain libre, en privilégiant la végétation persistante. Une haie vive devra être plantée sur les limites séparatives.
5. Les arbres remarquables identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être conservés.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

.....

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone caractérise les centres de la Hume et de Meyran ainsi que les quartiers périphériques aux centres de Gujan et Mestras, marquée par la mixité du bâti, associant un habitat majoritaire de services et d'activités commerciales. D'une densité moins élevée que dans les centres de Gujan et Mestras, les bâtiments sont construits en majeure partie à l'alignement des voies, en ordres semi-continu et discontinu.

La vocation de cette zone est de conserver, en la renforçant, la mixité du bâti. Elle autorise une densification du bâti existant.

*Afin de tenir compte de spécificités d'implantation et de densité, un **secteur UBa** a été défini sur le port de La Hume.*

En application de l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme toute opération de plus de quatre logements à usage d'habitation principale devra comporter au moins 40 % de logements locatifs aidés. Le nombre de logements nécessaires, calculé en application de ces normes, sera arrondi au nombre entier supérieur.

La zone UB est couverte par un secteur de majoration délimité sur les plans de zonage au titre du 2° de l'article L151-28 du Code de l'Urbanisme. La réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives à la hauteur.

SECTION I

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage industriel et d'entrepôts.
- b) Les bâtiments d'exploitation agricole, sylvicole, horticole et d'élevage.
- c) Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes.
- d) Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.

- e) Les dépôts de déchets de toutes natures non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- f) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- g) Les carrières.
- h) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.
- i) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone urbaine, et qui ne répondent pas aux besoins et habitants et usagers.
- j) Les chenils.
- k) Les établissements avec attractions où la danse est régulièrement pratiquée : dancings, discothèques, cabarets ou night-clubs.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

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

- a) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins et habitants et usagers,
 - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- b) Les constructions à usage d'habitation et les hôtels situés à l'intérieur de la zone de nuisance de bruit de la RD 650 indiquée sur le plan de zonage, à condition qu'elles respectent les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits des espaces extérieurs.
- c) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).
- d) Les antennes et pylônes.
- e) En application de l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme toute opération de plus de quatre logements à usage d'habitation principale devra comporter au moins 40 % de logements locatifs aidés. Le nombre de logements nécessaires, calculé en application de ces normes, sera arrondi au nombre entier supérieur.
- f) En application de l'article L151-28 2°, les constructions de logements locatifs sociaux peuvent bénéficier d'une majoration de volume constructible tel qu'il résulte des règles de hauteur.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE UB 4 - RESEAUX DIVERS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. Les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées avec un recul maximum de 6 mètres compté à partir de l'alignement du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

2. Les annexes détachées de la construction principale devront être implantées en arrière de cette dernière. Une implantation différente pourra cependant être admise pour les locales poubelles et les garages à vélos.

3. Les piscines, couvertes ou non, et leurs locaux techniques ne pourront être implantées à une distance inférieure à 3 mètres des voies et emprises publiques. Cette distance est réduite à 1,50 mètre en limite d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage.

4. Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- a) Dans le cadre d'opérations groupées pour les constructions situées en arrière de celles implantées dans le respect de l'alinéa 1er du présent article.
- b) le terrain se situe en retrait des voies et emprises publiques ou privées et/ou est desservi par une bande d'accès.
- c) Pour l'extension ou l'aménagement d'un immeuble existant ne respectant pas les règles d'implantation du présent article.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ». Les constructions devront s'implanter en respectant un recul $L=H$ qui sera mesuré au faitage.

1. Dans la zone, les constructions sont implantées :

- Soit en ordre continu, c'est-à-dire contiguës à deux limites latérales, dans le respect de l'application des servitudes de passage existantes.
- Soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire contiguës à une seule limite latérale. Le recul par rapport à l'autre limite séparative respectera une distance horizontale (L) au moins égale à

la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée au faîtage ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

- Soit en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites latérales, en respectant une distance horizontale (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée au faîtage ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

2. Le recul avec les limites de fond de terrain respectera dans tous les cas une distance horizontale (L) au moins égale à la hauteur (H) de la construction mesurée au faîtage ($L = H$), sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

3. Lorsque l'opération est implantée sur une parcelle jouxtant une parcelle accueillant un élément remarquable du bâti, identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les constructions y respecteront un recul (L) au moins égal à la hauteur (H) de la construction mesurée au faîtage ($L = H$), sans pouvoir être inférieur à 5 mètres par rapport à l'élément remarquable du bâti identifié. Les autres règles d'implantation sont maintenues. L'extension de constructions existantes dont le retrait vis-à-vis d'un élément remarquable du bâti identifiée est inférieure à 5,00 m peut être admise, sous réserve de ne pas réduire davantage le retrait existant.

4. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- Pour les piscines couvertes ou non, qui ne pourront toutefois pas être implantées à une distance inférieure à 2 mètres de limites séparatives.
- Pour les annexes détachées de la construction principale, qui ne pourront toutefois excéder 3.50 mètres au faîtage ou au point le plus élevé de la construction.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. La distance entre deux constructions non accolées, situées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur à l'égout de la plus élevée des deux constructions.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- Pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines non couvertes).
- Pour les annexes détachées de la construction principale, qui respecteront une distance minimale de 2 mètres.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ». L'emprise au sol maximale est fixée à **60** %.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

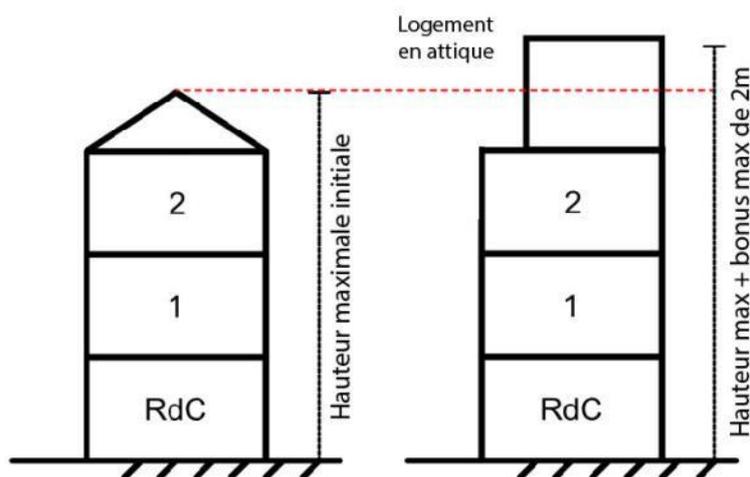
Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

NORMES DE HAUTEUR**a) Constructions principales :**

- La hauteur des constructions principales à édifier en secteur UB, ne peut excéder **3 niveaux** (rez-de-chaussée + 2 étages) et **11,50 mètres**, mesurée au faîtage à hauteur du point le plus bas dans la voie en contiguë. Dans le cadre de l'aménagement d'un parking en sous-sol, cette hauteur pourra être portée à 4 niveaux (parking en sous-sol, rez-de-chaussée + 2 étages) mais reste fixée à 11,50 mètres. Cette hauteur est ramenée à 8 mètres au faîtage (R+1 + combles aménagés) pour les constructions implantées en ordre continu ou semi-continu.
- Dans le cadre d'une construction autorisée en ordre continu, et adossée à des bâtiments existants, d'une hauteur au moins égale à 7,50 mètres au faîtage, la hauteur de cette dernière sera au minimum de 7,50 mètres au faîtage.
- La hauteur des constructions principales à édifier en secteur UBa ne peut excéder **2 niveaux** (rez-de-chaussée + 1 étage) et **7,50 mètres**, mesurée au faîtage à hauteur du point le plus bas dans la voie en contiguë.

Règle alternative

Pour les projets comportant des logements locatifs sociaux, une hauteur maximale plus importante (mesurée au faîtage) pourra être autorisée, dans la limite de 2 mètres, afin de permettre la création de logement en attique. Cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Exemples de bonus en zone UB**b) Annexes détachées de la construction principale :**

La hauteur des annexes détachées de la construction principale à édifier ne peut excéder 3,50 mètres mesurée au faîtage ou au point le plus élevé de la construction.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. PRINCIPE GENERAL

La recherche d'une architecture locale ou d'inspiration arcachonnaise doit être privilégiée.

En application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le PLU a identifié des éléments remarquables du bâti et du paysage sont identifiés sur le plan de zonage. Le présent règlement et ses annexes édictent des règles spécifiques destinées à garantir leur conservation, rénovation ou reconstruction, et localise des éléments remarquable du paysage devant être préservés.

2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

a) Constructions principales

Toitures :

- Les pentes seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, avec un minimum de 20 % et un maximum de 40 %. Dans le cadre de l'utilisation de tuiles de Marseille, une pente supérieure est autorisée.
- Les toitures terrasses d'agrément, qui représentent une toiture horizontale d'une construction pouvant être accessible, sont autorisées si elles ne représentent pas l'intégralité de la surface de toiture, tout en gardant des proportions harmonieuses.
 - Pour les constructions de plain-pied de 0 à 4 mètres de hauteur, les toitures terrasses sont interdites sauf en cas d'éléments de liaisons entre deux constructions ;
 - Pour les constructions en R+1, la surface en toit terrasse d'agrément ne devra pas excéder 30% de la surface totale de la toiture ;
 - Pour les constructions en R+2, la surface en toit terrasse d'agrément ne devra pas excéder 30% de la surface totale de la toiture.

Dans un souci d'harmonie de la construction existante, les toitures terrasses simples sont tolérées dans le cas d'une extension d'une maison intégralement ou majoritairement couverte en toit plat.

- Un débord de toit de 0,50 mètres minimum est imposé, sauf dans le cas de toitures terrasses.
- Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuiles de terre cuite naturelle (tuiles de Marseille, de Gironde, Canal, Romane), de couleur rouge, rose, paille, teintes mélangées. Toutes les autres couleurs sont interdites.
- Des exceptions pourront être acceptées pour raisons techniques (capteurs solaires), architecturales (zinc ou bac acier, toiture végétale), ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment, ainsi que pour les vérandas.
- Une application différente pourra être admise dans les secteurs soumis au Plan de Prévention des Risques Inondation par Submersion Marine du Bassin d'Arcachon, dans lesquels le niveau du premier plancher aménagé doit être rehaussé, rendant l'usage d'une toiture terrasse simple (en niveau rez-de-chaussée) techniquement nécessaire, sous réserve que celle-ci ne représente pas la majorité de la couverture pour les constructions nouvelles ou les constructions existantes faisant l'objet d'une extension.

Murs :

- Est autorisé l'emploi de la pierre naturelle, des enduits de teintes claires, de bois ou de bardages. Les teintes dominantes des façades devront respecter les couleurs du nuancier annexé au PLU.
- Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que : parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...). Sont en revanche autorisés les briquettes d'ornement, pierres d'ornement et autres éléments décoratifs. L'utilisation du verre et du métal peut être autorisée dans le cadre d'une construction contemporaine.

Menuiseries extérieures et boiseries :

- Sont interdites les couleurs suivantes : violet, rose, ocre, mauve.

b) Constructions annexes séparées des constructions principales

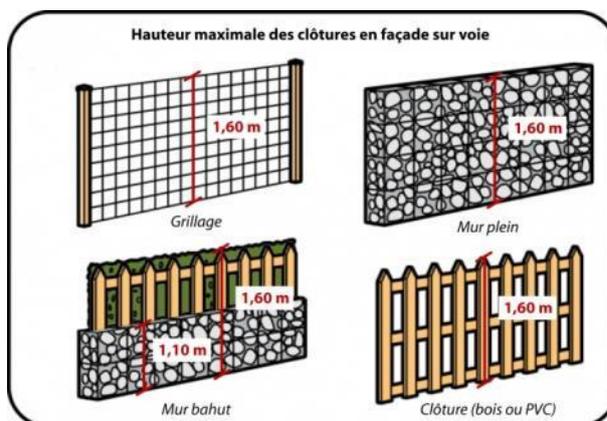
Les constructions annexes séparées des constructions principales doivent :

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

3. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

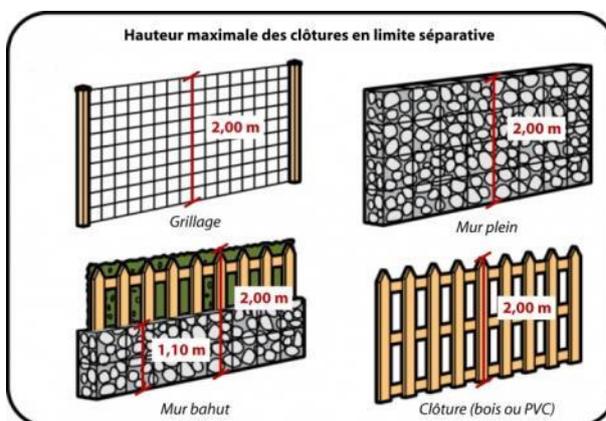
- En façade sur voie:

Soit de murs bahut d'une hauteur maximale d'un mètre dix surmonté d'une partie en claire-voie, grillages ou clôtures bois ou PVC, soit d'un grillage, d'une clôture bois ajourée, soit d'un mur plein. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,60 mètre sur voie et emprises publiques, mesurée à compter de la limite extérieure de la clôture. Elle peut être portée à 2 mètres le long des axes identifiés au titre du classement des infrastructures sonores (selon l'arrêté préfectoral du 2 juin 2016, y compris la voie ferroviaire Bordeaux-Arcachon). Les murs devront être enduits ou teintés dans la masse, et présenter le même aspect des deux côtés.



- En limite séparative :

Soit de murs bahut surmonté d'une partie en claire-voie, grillages ou clôtures bois ou PVC, soit d'un grillage, d'une clôture bois ajourée, soit d'un mur plein (parpaing ou panneaux de ciment). Les murs devront être enduits ou teintés dans la masse, et présenter le même aspect des deux côtés. La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 mètres, mesurée à compter du terrain naturel avant travaux.



ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions doit tenir compte de la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins un arbre ou arbuste par tranche de 50 m² de terrain libre, en mélangeant feuillus et conifères. Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région.

2. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

3. Sur les limites séparatives faisant la séparation avec une autre zone, il est fait obligation de planter une haie vive.

4. Les arbres remarquables identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être conservés.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

.....

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone caractérise les tissus urbains traditionnels marqués par la présence d'un habitat spécifique : les "arcachonnaises". Les bâtiments présentent une architecture souvent de qualité, digne d'être protégée, et une hauteur limitée. Ils sont construits sur de petites parcelles en majeure partie en retrait des voies et en ordre discontinu.

La vocation de cette zone est de conserver la qualité architecturale et la spécificité de l'organisation urbaine existante. En application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, le PLU a identifié des éléments remarquables du bâti figurant au plan de zonage dont la volumétrie, les choix de matériaux, couverture, couleurs devront être préservés en cas d'extension ou de reconstruction.

En application de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme toute opération de plus de quatre logements à usage d'habitation principale devra comporter au moins 40 % de logements locatifs aidés. Le nombre de logements nécessaires, calculé en application de ces normes, sera arrondi au nombre entier supérieur.

De plus, il est attendu dans les secteurs de mixité sociale les pourcentages de logements sociaux suivant :

Servitude de mixité sociale	Références cadastrales	Pourcentage de LLS attendu
MS1	CB n°385	70%

Un sous-secteur UC1, correspondant à un secteur de bâti plus dense au Nord de la gare de GUJAN-MESTRAS a été défini.

La zone UC est couverte par un secteur de majoration délimité sur les plans de zonage au titre du 2° de l'article L151-28 du Code de l'Urbanisme. La réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives à l'emprise.

SECTION I

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UC 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts.

- b) Les bâtiments d'exploitation agricole, sylvicole, horticole et d'élevage.
- c) Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes.
- d) Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les dépôts de déchets de toutes natures non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- f) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- g) Les carrières.
- h) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.
- i) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone urbaine, et qui ne répondent pas aux besoins et habitants et usagers.
- j) Les chenils.
- k) Les établissements avec attractions où la danse est régulièrement pratiquée : dancings, discothèques, cabarets ou night-clubs.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

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

- a) Les constructions à usage commercial, artisanal, de bureaux et de services, à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 200 m².
- b) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins et habitants et usagers,
 - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- c) Les constructions à usage d'habitation et les hôtels situés à l'intérieur de la zone de nuisance de bruit de la RD 650 indiquée sur le plan de zonage, à condition qu'elles respectent les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits des espaces extérieurs.
- d) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).
- e) Les antennes et pylônes.

- f) En application de l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme toute opération de plus de quatre logements à usage d'habitation principale devra comporter au moins 40 % de logements locatifs aidés. Le nombre de logements nécessaires, calculé en application de ces normes, sera arrondi au nombre entier supérieur.
- g) En application de l'article L151-28 2°, les constructions de logements locatifs sociaux peuvent bénéficier d'une majoration de volume constructible tel qu'il résulte des règles d'emprise.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE UC 4 - RESEAUX DIVERS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. Les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres compté à partir de l'alignement du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue. Ce recul est ramené à 3 m en secteur UC1.

Pour les terrains faisant l'angle de deux voies et emprises publiques, cette implantation peut être ramenée à 3 mètres sur l'une des deux limites.

2. Les annexes détachées de la construction principale devront être implantées en arrière de cette dernière. Une implantation différente pourra cependant être admise :

- pour les locaux poubelles et les garages à vélos,
- dans le cas d'annexes détachées d'une construction principale implantée avec un recul supérieur à 5 mètres compté à partir de l'alignement.

3. Les piscines, couvertes ou non, et leurs locaux techniques ne pourront être implantées à une distance inférieure à 3 mètres des voies et emprises publiques. Cette distance est réduite à 1,50 mètre en limite d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage.

4. Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- a) Dans le cadre d'opérations groupées pour les constructions situées en arrière de celles implantées dans le respect de l'alinéa 1er du présent article.
- b) le terrain se situe en retrait des voies et emprises publiques ou privées et/ou est desservi par une bande d'accès.
- c) Pour l'extension ou l'aménagement d'un immeuble existant ne respectant pas les règles d'implantation du présent article.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. Dans la zone, les constructions sont implantées :

- Soit en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance horizontale (L) au moins égale à la hauteur (H) de la construction ($L = H$) mesurée par niveau (niveau RDC et niveau R+1) au faîtage ou au point le plus haut de la toiture du niveau correspondant, sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.
- Soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative. Le recul par rapport à l'autre limite séparative respectera une distance horizontale (L) au moins égale à la hauteur (H) de la construction ($L = H$), mesurée par niveau (niveau RDC et niveau R+1) au faîtage ou au point le plus haut de la toiture du niveau correspondant, sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.
- En secteur UC1, elles pourront être implantées en ordre continu, c'est-à-dire contiguës à deux limites séparatives, dans le respect de l'application des servitudes de passage existantes.

2. Lorsque l'opération est implantée sur une parcelle jouxtant une parcelle accueillant un élément remarquable du bâti, identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les constructions y respecteront un recul par rapport au bâti remarquable (L) au moins égale à la hauteur (H) de la construction mesurée par niveau (niveau RDC et niveau R+1) au faîtage ou au point le plus haut de la toiture du niveau correspondant, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Les autres règles d'implantation sont maintenues. L'extension de constructions existantes dont le retrait vis-à-vis d'un élément remarquable du bâti identifiée est inférieure à 5 mètres peut être admise, sous réserve de ne pas réduire davantage le retrait existant.

3. Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- Pour les piscines couvertes ou non, qui ne pourront toutefois pas être implantées à une distance inférieure à 2 mètres de limites séparatives.
- Pour les annexes détachées de la construction principale, qui ne pourront toutefois excéder 3.50 mètres au faîtage ou au point le plus élevé de la construction.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. La distance entre deux constructions non accolées, situées sur une même propriété, s'appréciera par niveaux et devra respecter une distance $L=H$ mesurée au faîtage ou au point le plus haut de la toiture du niveau correspondant.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- Pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines non couvertes).
- Pour les annexes détachées de la construction principale, qui respecteront une distance minimale de 2 mètres.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

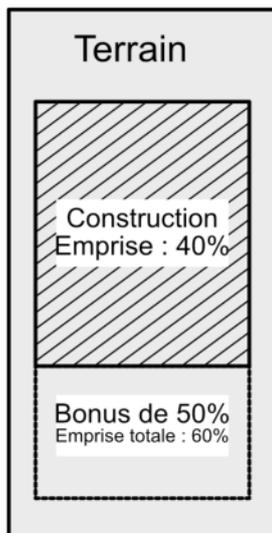
Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. CALCUL DE L'EMPRISE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain. En secteur UC1, l'emprise au sol est portée à 50 %.

Règle alternative

Pour les projets comportant des logements locatifs sociaux, une emprise plus grande pourra être autorisée, dans la limite de 50% d'augmentation. Cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.



Exemple de bonus en zone UC

2. Ces règles sont applicables pour les terrains issus de permis valant division.

3. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. CONDITIONS DE MESURE

Dans le secteur UC 1, soumis à une prescription de cote de seuil relative à la protection contre la submersion marine, la hauteur relative de la construction à édifier s'appréciera depuis cette cote de seuil, les règles d'implantation des constructions s'appréciant toujours depuis le sol naturel avant travaux.

2. NORMES DE HAUTEUR

a) Constructions principales

La hauteur des constructions principales à édifier ne peut excéder 7,50 mètres.

En cas d'implantation en ordre semi-continu, la hauteur du bâtiment implanté sur la limite séparative ne peut excéder 3.50 mètres sur ladite limite.

Toutefois, lorsque la construction est implantée sur une limite séparative jouxtant une construction existante dont la hauteur est comprise entre 3.50 mètres et 7.50 mètres, la hauteur maximale autorisée est égale à la hauteur du bâtiment voisin implanté sur ladite limite, sans pouvoir excéder 7.50 mètres et sous réserve que la construction nouvelle s'adosse à la façade aveugle d'un bâtiment en bon état.

b) Annexes détachées de la construction principale

La hauteur des annexes détachées de la construction principale à édifier ne peut excéder 3,50 mètres mesurée au faîtage ou au point le plus élevé de la construction.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. PRINCIPE GENERAL

La vocation de cette zone est de conserver la qualité architecturale et la spécificité de l'organisation urbaine existante.

En application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, PLU a identifié des éléments remarquables du bâti et du paysage sont identifiés sur le plan de zonage. Le présent règlement et ses annexes édictent des règles spécifiques destinées à garantir leur conservation, rénovation ou reconstruction, et localise des éléments remarquables du paysage devant être préservés.

L'architecture traditionnelle devra être respectée, notamment par l'utilisation de retour d'angles associant pierre et briquettes, lattis de bois, menuiseries respectant le caractère particulier de l'architecture locale.

2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront respecter le cahier de préconisations architecturales annexé au présent règlement.

a) Constructions principales.

Toitures :

- Les pentes seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.
- Les toitures terrasses d'agrément sont autorisées. La toiture terrasse d'agrément dessert obligatoirement un niveau habitable. Les toitures terrasses simples sont en revanche interdites, sauf si elles représentent un élément de liaison entre deux bâtiments.

La toiture-terrasse d'agrément est une toiture horizontale d'une construction pouvant être accessible depuis un niveau R+1.

La toiture-terrasse d'agrément est une toiture horizontale d'une construction au niveau R pouvant être accessible depuis un niveau habitable R+1.

- Un débord de toit de 0,50 mètres minimum est imposé, sauf dans le cas de toitures terrasses ou d'architecture type « maison de pêcheur ».
- Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuiles de terre cuite naturelle plates types tuiles de Marseille.
- Des exceptions pourront être acceptées pour raisons techniques (capteurs solaires), architecturales (zinc ou bac acier, toiture végétale), ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment (rénovation, extension), ainsi que pour les vérandas.
- Une application différente pourra être admise dans les secteurs soumis au Plan de Prévention des Risques Inondation par Submersion Marine du Bassin d'Arcachon, dans lesquels le niveau du premier plancher aménagé doit être rehaussé, rendant l'usage d'une toiture terrasse simple (en niveau rez-de-

chaussée) techniquement nécessaire, sous réserve que celle-ci ne représente pas la majorité de la couverture pour les constructions nouvelles ou les constructions existantes faisant l'objet d'une extension.

Murs :

- Est autorisé l'emploi de la pierre naturelle, des enduits, de briquettes, bardage en bois ou matériaux similaires, à l'exception des teintes soutenues. Les teintes dominantes des façades devront respecter les couleurs du nuancier annexé au PLU.
- Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que : parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...). Sont en revanche autorisés les briquettes d'ornement, pierres d'ornement, chaînage d'angle, et autres éléments décoratifs.

Menuiseries extérieures et boiseries :

- Sont interdites les couleurs suivantes : violet, rose, ocre, mauve.

b) Constructions annexes séparées des constructions principales

Les constructions annexes séparées des constructions principales doivent :

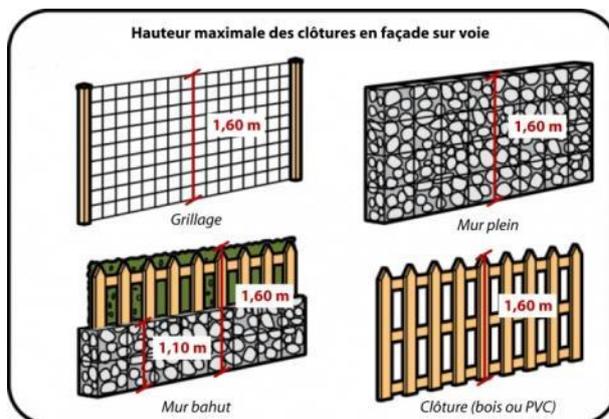
- être couvertes en harmonie avec la construction principale.
- Utiliser pour les murs des matériaux identiques à la construction principale ou les matériaux suivants : Bois, matériau d'imitation du bois. Les constructions d'aspect métallique sont interdites.

3. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

Les clôtures identifiées en application L.151-19 du code de l'urbanisme devront être conservées. Elles figurent dans les fiches individuelles figurant en annexe et sont décrites dans le cahier des préconisations architecturales.

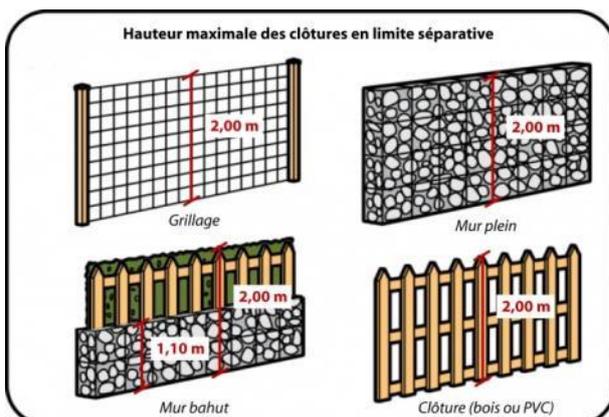
- En façade sur voie:

Soit de murs bahut d'une hauteur maximale d'un mètre dix surmonté d'une partie en claire-voie, grillages ou clôtures bois ou PVC, soit d'un grillage, d'une clôture bois ajourée, soit d'un mur plein. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,60 mètre sur voie et emprises publiques, mesurée à compter de la limite extérieure de la clôture. Elle peut être portée à 2 mètres le long des axes identifiés au titre du classement des infrastructures sonores (selon l'arrêté préfectoral du 2 juin 2016, y compris la voie ferroviaire Bordeaux-Arcachon). Les murs devront être enduits ou teintés dans la masse, et présenter le même aspect des deux côtés.



- En limite séparative :

Soit de murs bahut surmonté d'une partie en claire-voie, grillages ou clôtures bois ou PVC, soit d'un grillage, d'une clôture bois ajourée, soit d'un mur plein (parpaing ou panneaux de ciment). Les murs devront être enduits ou teintés dans la masse, et présenter le même aspect des deux côtés. La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 mètres, mesurée à compter du terrain naturel avant travaux.



ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins un arbre ou arbuste par tranche de 50 m² de terrain libre, en mélangeant feuillus et conifères. Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région. Les espaces de pleine-terre devront représenter au moins 30% de la superficie du terrain accueillant la construction.
2. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.
3. Toute opération d'aménagement ayant pour effet de créer plus de quatre lots ou logements sur une parcelle d'origine sur une période de moins de 10 ans devra prévoir une superficie de 20 % d'espaces verts communs, implantés en priorité en sur largeur des voiries internes à l'opération ou de la voie publique.
4. Les arbres remarquables identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être conservés.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

.....

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone caractérise les quartiers pavillonnaires récents qui forment la plus grande partie de zone agglomérée enserrant les quartiers anciens entre le littoral et la voie rapide. La forme urbaine est relativement homogène avec une densité assez faible et des bâtiments construits en majeure partie en ordre discontinu. Des capacités d'accueil d'un bâti nouveau existent encore, mais apparaissent relativement limitées.

En application de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme toute opération de plus de quatre logements à usage d'habitation principale devra comporter au moins 40 % de logements locatifs aidés. Le nombre de logements nécessaires, calculé en application de ces normes, sera arrondi au nombre entier supérieur. De plus, il est attendu dans les secteurs de mixité sociale les pourcentages de logements sociaux suivant :

Servitude de mixité sociale	Références cadastrales	Pourcentage de LLS attendu
MS2	BW n°143, 172, 173, 175	50%
MS3	CE n°116, 142, 145	70%
MS4	CN n°32, 129, 130	50%
MS5	BP n°121	50%
MS6	BM n°390	50%
MS7	CE n°193	50%
MS8	CT n°297, 352, 353	50%
MS9	BP n°55	50%
MS10	BP n°39- 38	50%
MS11	BL n°324, 326, 327	50%
MS12	CI n°9	60%
MS13	BY n°122	70%
MS14	CT n°78	70%
MS15	CT n°68, 70, 71, 384, 385	70%
MS19	CB286	50% en BRS
MS20	CB613, 614, 615	50%
MS22	CT25	50%
MS23	BY78	50%

*Afin de tenir d'un certain nombre de spécificités, **trois secteurs** ont été définis :*

*- Le **secteur Uda**, correspond à la résidence « La Berle » présentant une organisation du bâti plus dense et demandant des règles particulières.*

*- Le **secteur UDL**, désigne la zone pavillonnaire au Nord de la voie ferrée, à proximité du littoral, où les possibilités de construction sont limitées pour des raisons d'insertions dans le site, dans le respect de l'article L 146-4-II du Code de l'Urbanisme.*

- **Le secteur Udv** correspond à des secteurs résidentiels où la forme urbaine (anciens lotissements structurés ou terrains diffus assez grands) a permis une conservation plus significative des boisements existants, et une implantation en discontinu ou semi-continu des constructions, dans un esprit pavillonnaire. Dans le souci d'accompagner l'évolution ou la conservation des boisements de ces secteurs, le pourcentage d'espace en pleine terre est légèrement augmenté (de 30 à 40%), les autres règles étant inchangées.

La zone UD est couverte par un secteur de majoration délimité sur les plans de zonage au titre du 2° de l'article L151-28 du Code de l'Urbanisme. La réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives à l'emprise.

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UD 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage industriel et d'entrepôts.
- b) Les bâtiments d'exploitation agricole, sylvicole, horticole et d'élevage.
- c) Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes ou des mobil-homes.
- d) Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs, hors Tiny House
- e) Les dépôts de déchets de toutes natures non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- f) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- g) Les carrières.
- h) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.
- i) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone urbaine, et qui ne répondent pas aux besoins et habitants et usagers.
- j) Les chenils.
- k) Les établissements avec attractions où la danse est régulièrement pratiquée : dancings, discothèques, cabarets ou night-clubs.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

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

- a) Les constructions à usage d'habitation, étant précisé qu'à l'intérieur des opérations d'aménagement et notamment issues des permis valant division, elles devront respecter les règles d'implantation et de densité et d'emprise au sol.
- b) Les constructions à usage commercial, artisanal, de bureaux et de services, à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 500 m².
- c) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins et habitants et usagers,
 - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- d) Les constructions à usage d'habitation et les hôtels situés à l'intérieur de la zone de nuisance de bruit de la RD 650 et l'A660 indiquée sur le plan de zonage, à condition qu'elles respectent les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits des espaces extérieurs.
- e) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).
- f) Les antennes et pylônes.
- g) En application de l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme toute opération de plus de quatre logements à usage d'habitation principale devra comporter au moins 40 % de logements locatifs aidés. Le nombre de logements nécessaires, calculé en application de ces normes, sera arrondi au nombre entier supérieur.
- h) En application de l'article L151-28 2°, les constructions de logements locatifs sociaux peuvent bénéficier d'une majoration de volume constructible tel qu'il résulte des règles d'emprise.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE UD 4 – RESEAUX DIVERS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. Les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres compté à partir de l'alignement du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

Pour les terrains faisant l'angle de deux voies et emprises publiques, cette implantation peut être ramenée à 3 mètres sur l'une des deux limites.

2. Les annexes détachées de la construction principale devront être implantées en arrière de cette dernière. Une implantation différente pourra cependant être admise :

- pour les locaux poubelles et les garages à vélos,
- dans le cas d'annexes détachées d'une construction principale implantée avec un recul supérieur à 5 mètres compté à partir de l'alignement actuel ou projeté.

3. Les piscines, couvertes ou non, et leurs locaux techniques ne pourront être implantées à une distance inférieure à 3 mètres des voies et emprises publiques. Cette distance est réduite à 1,50 mètre en limite d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage.

4. Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- a) Dans le cadre d'opérations groupées pour les constructions situées en arrière de celles implantées dans le respect de l'alinéa 1^{er} du présent article.
- b) le terrain se situe en retrait des voies et emprises publiques ou privées et/ou est desservi par une bande d'accès.
- c) Pour l'extension ou l'aménagement d'un immeuble existant ne respectant pas les règles d'implantation du présent article.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. Dans la zone, les constructions sont implantées :

- Soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative. Le recul par rapport à l'autre limite séparative respectera une distance horizontale (L) au moins égale à la hauteur (H) de la construction ($L = H$) mesuré par niveau (niveau RDC et niveau R+1) au

faîtage ou au point le plus haut de la toiture du niveau correspondant, sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

- Soit en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance horizontale (L) au moins égale à la hauteur (H) de la construction ($L = H$), mesuré par niveau (niveau RDC et niveau R+1) au faîtage ou au point le plus haut de la toiture du niveau correspondant sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres.

2. Lorsque l'opération est implantée sur une parcelle jouxtant une parcelle accueillant un élément remarquable du bâti, identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les constructions y respecteront un recul par rapport au bâti remarquable (L) au moins égal à la hauteur (H) de la construction mesuré par niveau (niveau RDC et niveau R+1) au faîtage ou au point le plus haut de la toiture du niveau correspondant, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Les autres règles d'implantation sont maintenues. L'extension de constructions existantes dont le retrait vis-à-vis d'un élément remarquable du bâti identifiée est inférieure à 5 mètres peut être admise, sous réserve de ne pas réduire davantage le retrait existant.

3. Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- Pour les piscines couvertes ou non, qui ne pourront toutefois pas être implantées à une distance inférieure à 2 mètres de limites séparatives.
- Pour les annexes détachées de la construction principale, qui ne pourront toutefois excéder 3.50 mètres au faîtage ou au point le plus élevé de la construction.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. La distance entre deux constructions non accolées, s'appréciera par niveaux et devra respecter une distance $L=H$ mesurée au faîtage ou au point le plus haut de la toiture du niveau correspondant.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- Pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines non couvertes).
- Pour les annexes détachées de la construction principale, qui respecteront une distance minimale de 2 mètres.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

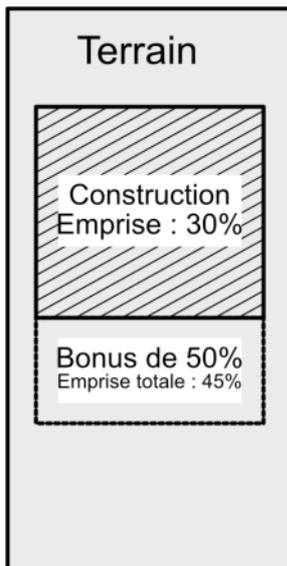
Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. CALCUL DE L'EMPRISE

Dans la zone, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **30 %** de la superficie du terrain. En **secteur Uda**, elle est portée à **40 %**.

Règle alternative :

Pour les projets comportant des logements locatifs sociaux, une emprise plus grande pourra être autorisée, dans la limite de 50% d'augmentation. Cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.



Exemple de bonus en zone UD

2. Ces règles sont applicables pour les terrains issus de permis valant division.

3. **Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas** pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

NORMES DE HAUTEUR

a) Constructions principales

La hauteur des constructions principales à édifier ne peut excéder 7,50 mètres.

En cas d'implantation en ordre semi-continu, la hauteur du bâtiment implanté sur la limite séparative ne peut excéder 3.50 mètres sur ladite limite.

Toutefois, lorsque la construction est implantée sur une limite séparative jouxtant une construction existante dont la hauteur est comprise entre 3.50 mètres et 7.50 mètres, la hauteur maximale autorisée est égale à la hauteur du bâtiment voisin implanté sur ladite limite, sans pouvoir excéder 7.50 mètres et sous réserve que la construction nouvelle s'adosse à la façade aveugle d'un bâtiment en bon état.

b) Annexes détachées de la construction principale

La hauteur des annexes détachées de la construction principale à édifier ne peut excéder 3,50 mètres mesurée au faîtage ou au point le plus élevé de la construction.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. PRINCIPE GENERAL

En application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, PLU a identifié des éléments remarquables du bâti et du paysage sont identifiés sur le plan de zonage. Le présent règlement et ses

annexes édictent des règles spécifiques destinées à garantir leur conservation, rénovation ou reconstruction, et localise des éléments remarquables du paysage devant être préservés.

L'architecture traditionnelle devra être respectée, notamment par l'utilisation de retour d'angles associant pierre et briquettes, lattis de bois, menuiseries respectant le caractère particulier de l'architecture locale.

2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

a) Constructions principales

Toitures :

- Les pentes seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, avec un minimum de 20 % et un maximum de 40 %. Dans le cadre de l'utilisation de tuiles de Marseille, une pente supérieure est autorisée.

- Les toitures terrasses d'agrément sont autorisées. La toiture terrasse d'agrément dessert obligatoirement un niveau habitable. Les toitures terrasses simples sont en revanche interdites, sauf si elles représentent un élément de liaison entre deux bâtiments.

La toiture-terrasse d'agrément est une toiture horizontale d'une construction au niveau R accessible depuis un niveau habitable R+1.

- Un débord de toit de 0,50 mètres minimum est imposé, sauf dans le cas de toitures terrasses.
- Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuiles de terre cuite naturelle (tuiles de Marseille, de Gironde, Canal, Romane), de couleur rouge, rose, paille, teintes mélangées. Toutes les autres couleurs sont interdites.
- Des exceptions pourront être acceptées pour raisons techniques (capteurs solaires), architecturales (zinc ou bac acier, toiture végétale), pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment, ainsi que pour les vérandas.
- Une application différente pourra être admise dans les secteurs soumis au Plan de Prévention des Risques Inondation par Submersion Marine du Bassin d'Arcachon, dans lesquels le niveau du premier plancher aménagé doit être rehaussé, rendant l'usage d'une toiture terrasse simple (en niveau rez-de-chaussée) techniquement nécessaire, sous réserve que celle-ci ne représente pas la majorité de la couverture pour les constructions nouvelles ou les constructions existantes faisant l'objet d'une extension.

Murs :

- Est autorisé l'emploi de la pierre naturelle, des enduits de teintes claires, de briquettes, bardage en bois ou matériaux similaires. Les teintes dominantes des façades devront respecter les couleurs du nuancier annexé au PLU.
- Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que : parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...). Sont en revanche autorisés les briquettes d'ornement, pierres d'ornement et autres éléments décoratifs.
- En **Secteur UDL** : compte tenu de la proximité du rivage et de l'environnement portuaire, les constructions devront impérativement être recouverte de bardage bois ou matériau similaire, et respecter une architecture d'inspiration balnéaire ou ostréicole. Tout style étranger à la région doit être proscrit.

Menuiseries extérieures et boiseries :

- Sont interdites les couleurs suivantes : violet, rose, ocre, mauve.

b) Constructions annexes séparées des constructions principales

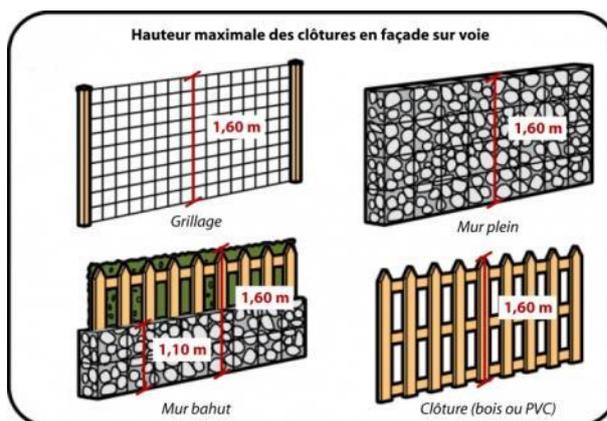
Les constructions annexes séparées des constructions principales doivent :

- Être couvertes en harmonie avec la construction principale.
- Utiliser pour les murs des matériaux identiques à la construction principale, ou le bois ou un matériau similaire.

3. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

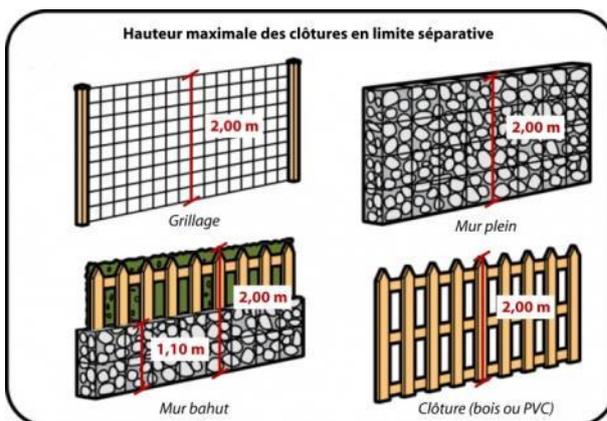
- En façade sur voie :

Soit de murs bahut d'une hauteur maximale d'un mètre dix surmonté d'une partie en claire-voie, grillages ou clôtures bois ou PVC, soit d'un grillage, d'une clôture bois ajourée, soit d'un mur plein. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,60 mètre sur voie et emprises publiques, mesurée à compter de la limite extérieure de la clôture. Elle peut être portée à 2 mètres le long des axes identifiés au titre du classement des infrastructures sonores (selon l'arrêté préfectoral du 2 juin 2016, y compris la voie ferroviaire Bordeaux-Arcachon). Les murs devront être enduits ou teintés dans la masse, et présenter le même aspect des deux côtés.



- En limite séparative :

Soit de murs bahut surmonté d'une partie en claire-voie, grillages ou clôtures bois ou PVC, soit d'un grillage, d'une clôture bois ajourée, soit d'un mur plein (parpaing ou panneaux de ciment). Les murs devront être enduits ou teintés dans la masse, et présenter le même aspect des deux côtés. La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 mètres, mesurée à compter du terrain naturel avant travaux.



ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins un arbre ou arbuste par tranche de 50 m² de terrain libre, en mélangeant feuillus et conifères. Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région.

- Dans les zones UD, les espaces en pleine terre devront représenter au moins 30% de la superficie de la parcelle accueillant la construction.
- Dans le secteur UDv, les espaces en pleine terre devront représenter au moins 40% de la superficie de la parcelle accueillant la construction.

2. Toute opération d'aménagement ayant pour effet de créer plus de quatre lots ou logements sur une parcelle d'origine sur une période de moins de 10 ans devra prévoir une superficie de 20 % d'espaces verts communs, implantés en priorité en sur largeur des voiries internes à l'opération ou de la voie publique.

3. En secteur UDL, l'obligation de préservation et/ou de replantation de la végétation existante doit privilégier les essences locales et maritimes : pins, cyprès de Lambert, arbousiers, genets, mimosas, chênes liège, chênes verts.

4. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

5. Les arbres remarquables identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être conservés.

6. Dans les secteurs identifiés en espaces remarquables naturels et paysagers dont l'évolution est permise par un aménagement cadré (*cf. détail dans les fiches des éléments remarquables concernés*), sont autorisés sous réserve du respect des conditions dans la section I du présent chapitre (*Nature de l'occupation du sol*) les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics et l'aménagement des cheminements piétons et les pistes cyclables.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

.....

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone spécialisée est destinée à accueillir les équipements collectifs et de services : administratifs, éducatifs, socio-culturels, sportifs, de gestion des réseaux, de repos et de santé, etc ..., bénéficiant de dispositions réglementaires adaptées afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

Les logements peuvent être admis, dans une logique de mixité urbaine et sociale : un sous-secteur a été identifié afin de conduire une opération de renouvellement urbain.

SECTION I

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article UE 2.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

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

- a) Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs : éducatifs, socio-culturels, de santé, d'accueil des personnes âgées, sportifs, et services divers nécessaires au fonctionnement des services publics et les installations qui leur sont liées.
- b) Les constructions à usage d'habitation (logements de fonction ou de gardiennage, logements sociaux), ou les opérations à vocation de mixité urbaine et sociale (logements mixtes et commerces). En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, le pourcentage de logements locatifs aidés suivant est exigé :

Dans le secteur UE1 : 40% de logements locatifs aidés (MS18)

- c) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
 - qu'elles soient liées au fonctionnement des constructions et installations visées aux alinéas précédents,

- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- d) Les commerces, dans une logique de mixité des fonctionnalités urbaines.
- e) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).
- f) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), les antennes et pylônes.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE UE 4 – RESEAUX DIVERS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), seront implantées avec un recul au moins égal à **3 mètres** par rapport à l'alignement du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

Dans le sous-secteur UE1 non réglementé.

Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité, notamment dans le cas d'une opération d'ensemble.
- b) Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Les constructions seront implantées en **ordre continu, discontinu ou semi-continu**. Le recul par rapport aux limites sur lesquelles les constructions ne seront pas implantées ne pourra être inférieur à 3,50 mètres.

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

Non réglementé pour la Zone UE.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Dans le sous-secteur UE1 uniquement, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 70% de la surface du terrain.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

NORMES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions et installations à édifier ne peut excéder **15 mètres** au faîtage (toiture apparente) et **14 mètres** à l'acrotère (toiture dissimulée).

Dans le secteur UE1 la hauteur des constructions principales à édifier, ne peut excéder 4 niveaux (rez-de-chaussée + 2 étages + attique) et 13,50 mètres, mesurée au faîtage.– Dans le cadre de l'aménagement d'un parking en sous-sol, cette hauteur pourra être portée à 6 niveaux (parking en sous-sol sur 1 ou 2 niveaux, rez-de-chaussée + 2 étages+ attique), mais reste fixée à 13,50 mètres.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale des bâtiments publics.

En parement extérieur, tous les matériaux peuvent être utilisés, selon le caractère architectural du bâtiment, à l'exclusion de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

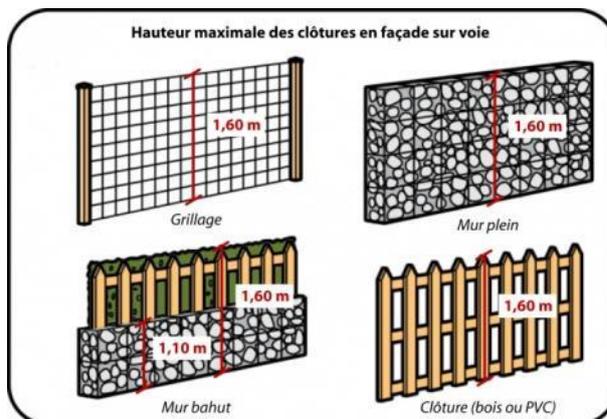
Tous les matériaux de couverture sont autorisés, selon le caractère architectural du bâtiment.

Les extensions ou annexes isolées doivent être traitées à l'identique de la construction principale.

2. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

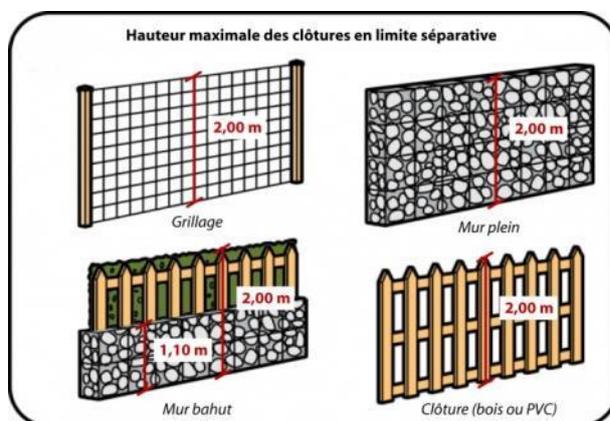
- En façade sur voie:

Soit de murs bahut d'une hauteur maximale d'un mètre dix surmonté d'une partie en claire-voie, grillages ou clôtures bois ou PVC, soit d'un grillage, d'une clôture bois ajourée, soit d'un mur plein. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,60 mètre sur voie et emprises publiques, mesurée à compter de la limite extérieure de la clôture. Elle peut être portée à 2 mètres le long des axes identifiés au titre du classement des infrastructures sonores (selon l'arrêté préfectoral du 2 juin 2016, y compris la voie ferroviaire Bordeaux-Arcachon). Les murs devront être enduits ou teintés dans la masse, et présenter le même aspect des deux côtés.



- En limite séparative :

Soit de murs bahut surmonté d'une partie en claire-voie, grillages ou clôtures bois ou PVC, soit d'un grillage, d'une clôture bois ajourée, soit d'un mur plein (parpaing ou panneaux de ciment). Les murs devront être enduits ou teintés dans la masse, et présenter le même aspect des deux côtés. La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 mètres, mesurée à compter du terrain naturel avant travaux.



ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins un arbre ou arbuste par tranche de 50 m² de terrain libre, en mélangeant feuillus et conifères. Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région.

2. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

3. Les arbres remarquables identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être conservés

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

.....

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE UF

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone caractérise les bâtiments bordant le bassin de l'ASCOL, à proximité immédiate du port de Larros.

La vocation de cette zone est de conserver, en la renforçant, l'activité touristique, de commerce et de restauration présente sur le secteur. Elle autorise la création d'équipements hôteliers de faible importance, de chambre d'hôtes ou de résidence de tourisme.

SECTION I

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

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UF 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage industriel.
- b) Les bâtiments d'exploitation agricole, sylvicole, horticole et d'élevage, à l'exception des installations nécessaires à la pêche et la conchyliculture.
- c) Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et mobil-homes.
- d) Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les dépôts de déchets de toutes natures non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- f) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- g) Les carrières.
- h) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.
- i) Les antennes et pylônes, autres que ceux liés aux besoins privés de l'habitat et des activités existantes.
- j) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone urbaine, et qui ne répondent pas aux besoins et habitants et usagers.

- k) Les chenils.
- l) Les constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements de fonction liés et nécessaire à l'exploitation d'un établissement à vocation d'hébergement, de restauration ou d'exploitation.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UF 3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE UF 4 – RESEAUX DIVERS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE UF 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UF 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Les constructions pourront être implantées entre 0 et 3 mètres de l'alignement du Domaine Public.

ARTICLE UF 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. Les constructions sont implantées :

- Soit en **ordre semi-continu**, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative. Le recul par rapport à l'autre limite séparative respectera une distance qui ne pourra être inférieure à **2 mètres**.
- Soit en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance qui ne pourra être inférieure à **2 mètres**.

2. Les constructions pourront **déborder de 3 mètres par rapport aux limites actuelles, sur plots ou remblais**, en surplomb du bassin de l'ASCOL.

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

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ». L'emprise au sol est fixée à **90 %**.

ARTICLE UF 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

NORMES DE HAUTEUR

a) Constructions principales :

La hauteur des constructions principales à édifier ne peut excéder **2 niveaux et demi** (rez-de-chaussée + 1 étage et combles aménagés) et **7,50 mètres**, mesurée au faîtage.

b) Annexes détachées de la construction principale :

Les annexes doivent être incorporées au volume de la construction principale.

ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. PRINCIPE GENERAL

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux respectant les constructions ostréicoles traditionnelles.

2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

- Les toits double pentes sont imposés, et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, avec un minimum de 20 % et un maximum de 40 %. Dans le cadre de l'utilisation de tuiles de Marseille, une pente supérieure est autorisée.
- Un débord de toit de 0,50 mètre minimum est imposé, sauf dans le cas de toitures terrasses.
- Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuile de couleur terre cuite naturelle (tuiles de Marseille, de Gironde, Canal, Romane).
- Des exceptions pourront être acceptées pour raisons architecturales (zinc), ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment, ainsi que pour les vérandas.
- Les toitures terrasses d'agrément sont autorisées. Les toitures terrasses simples sont en revanche interdites, sauf si elles représentent un élément de liaison entre deux bâtiments. **La toiture-terrasse d'agrément** est une toiture horizontale d'une construction au niveau R accessible depuis un niveau habitable R+1.

Murs :

- Est autorisé en façade l'emploi exclusif du bois ou de matériaux présentant le même aspect. Les bardages seront verticaux complétés par des couvre-joints ou pourront être horizontaux si les contraintes d'utilisation du matériau le justifient.

- Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que : parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

Menuiseries extérieures et boiseries :

- Les huisseries utiliseront les teintes présentées dans le nuancier déposé en Mairie.

3. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

La hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 1,40 mètre sur en bordure des emprises publiques, 1,80 mètre en limite séparative.

ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

.....

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

CARACTERE DE LA ZONE UG

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UG couvre spécifiquement les espaces bâtis au sein du golf de Gujan, dénommés ci-après lentilles, et ouverts à la construction individuelle où seules sont autorisées les constructions à usage d'habitation ainsi que les résidences hôtelières et para-hôtelières et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du golf.

Le règlement a été établi en ayant, pour souci principal, l'intégration des zones d'habitation des lentilles dans le paysage golfique.

SECTION I

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

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UG 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage artisanal, industriel et d'entrepôts.
- b) Les bâtiments d'exploitation agricole, sylvicole, horticole et d'élevage.
- c) Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et mobil-homes.
- d) Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les dépôts de déchets de toutes natures non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- f) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- g) Les carrières.
- h) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.
- i) Les antennes et pylônes, autres que ceux liés aux besoins privés de l'habitat et des activités existantes.

j) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone urbaine, et qui ne répondent pas aux besoins et habitants et usagers.

k) Les chenils.

l) Les établissements avec attractions où la danse est régulièrement pratiquée : dancings, discothèques, cabarets ou night-clubs.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

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

- a)** Les constructions à usage commercial, de bureaux et de services, à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 200 m².
- b)** Les constructions à usage de loisirs sportifs, à condition qu'elles soient liées à la pratique du golf.
- c)** La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins et habitants et usagers,
 - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- d)** La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UG 3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Les entrées particulières feront l'objet d'une autorisation de voirie au même titre que la construction principale.

Elles devront respecter le profil général de la voie, de façon à n'entraver ni la circulation, ni les divers écoulements, qu'il s'agisse des réseaux enterrés ou de surface.

Elles seront construites en béton de ciment, teinté ou coloré : l'aspect superficiel sera du type béton balayé.

ARTICLE UG 4 – RESEAUX DIVERS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE UG 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. Aucune construction ne pourra être implantée ou réalisée à moins de 4 mètres de l'alignement des voies et 7 mètres des limites du golf.

On entend par alignement, la limite entre le domaine public et le domaine privé, et par extension, la limite entre les lots destinés à la construction et les voies ou espaces communs ou collectifs (golf, voies ouvertes à la circulation espaces verts espaces libres...)

Il est à noter que pour les lots situés dans un angle par rapport au golf, le recul de 7 mètres pourra être réduit à 5 mètres sur l'un des deux côtés jouxtant le golf.

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. Aucune construction, y compris les annexes pour lesquelles aucune dérogation ne sera admise, ne sera édifiée à moins de 3.50 mètres des limites séparatives.

2. Les piscines, couvertes ou non, ne pourront être implantées à une distance inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

3. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. Le principe de base est celui d'un volume unique sur une même unité foncière avec annexe incorporée ou accolée au volume principal.

2. Les volumes multiples ne sont pas cependant interdits, à la condition qu'ils soient liés ou reliés par des éléments architecturaux.

3. Toutefois, ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ne représentant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité. Dans ce cas, une note technique en démontrera la nécessité et l'impact du projet sur l'environnement.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE UG 9 – EMPRISE AU SOL

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. CALCUL DE L'EMPRISE

Dans la zone, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **30 %** de la superficie du terrain.

2. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE UG 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

NORMES DE HAUTEUR

Les constructions, ou parties de construction, auront une hauteur maximale de **7 mètres** au faîtage pour les lots ayant une façade sur le golf et **8,50 mètres** pour les autres lots.

ARTICLE UG 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Constitution du dossier de permis de construire

- Pour être recevable, tout dossier de permis de construire, ou son modificatif, devra porter sur l'ensemble des travaux, construction ou aménagement projetés sur le terrain.
- Il s'agit notamment de la construction principale, des clôtures, des accès particuliers mais aussi du programme de déboisement ou du programme de plantation qui portera sur l'emplacement ou sur les essences de végétaux.
- Ce dossier aura été préalablement visé par le lotisseur et par l'architecte du CAUE dans le cadre de sa mission de conseil de la commune.

Couleurs et matériaux

- Les teintes, couleurs et matériaux seront obligatoirement choisis dans le nuancier déposé en mairie pour plus de 50 % de leur surface.

Toitures

- Les toitures seront à deux versants ou jeu de plusieurs versants. Leur pente sera comprise entre 33 et 45 %.
- Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuiles de terre cuite naturelle (tuiles de Marseille, de Gironde, Canal, Romane), de couleur rouge, rose, paille, teintes mélangées. Sont interdites les tuiles vernissées et anthracites.
- Dans le cas d'une toiture terrasse, celle-ci ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale couverte.

Clôtures

- Il est rappelé que celles-ci doivent faire l'objet d'un permis de construire, au même titre que toutes les autres constructions.
- Pour préserver le caractère végétal de cet aménagement, les clôtures minérales seront construites à l'alignement.
- Dans ce cas, les hauteurs n'excéderont pas 40 cm à l'exception des éléments maçonnés de part et d'autre des portails, comme il l'est dit plus haut.
- Ce muret sera doublé d'une haie vive à feuilles persistantes, et si nécessaire, par une clôture grillagée, non visible depuis la rue, constituée de grillage et poteaux plastifiés verts.
- Les clôtures de façades sur le golf seront du type grillage plastifiée de 1,20 mètres de hauteur maximum posé sur poteaux métalliques.
- Celui-ci sera implanté en retrait de la limite théorique d'un minimum de 1 mètre et derrière une haie végétale fleurie de 0,60 mètre de hauteur maximum.
- La teinte des éléments maçonnés ne sera pas nécessairement celle retenue pour la construction principale, mais sera forcément choisie dans le nuancier joint au règlement.
- Les végétaux sur l'alignement, les éléments maçonnés et le mur bahut seront choisis parmi la liste jointe en annexe.
- Les clôtures et limites séparatives seront constituées de treillage plastifié vert, éventuellement doublé de haies vives dont la hauteur n'excédera pas 1,60 mètre. Trois mètres avant les intersections, leur hauteur sera ramenée à 1,20 mètre.

Portails

- Le projet de portail sera intégré au plan des clôtures dans le dossier de permis de construire. Il devra avoir une hauteur maximum de 1,50 mètre et une teinte à choisir dans le nuancier qui établira une harmonie à l'intérieur de chaque lentille. En éléments bois ou métalliques, ils comporteront des parties ajourées représentant au moins 40 % de la surface du portail.

ARTICLE UG 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE UG 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins un arbre ou arbuste par tranche de 50 m² de terrain libre, en mélangeant feuillus et conifères. Le permis de construire fera apparaître, sur au moins 30 % du terrain, côté golf et côté voirie, un aménagement paysager engazonné et planté. Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région.

2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

3. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.
4. Les arbres remarquables identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être conservés.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

.....

CHAPITRE 8

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK

CARACTERE DE LA ZONE UK

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone spécialisée est réservée à l'immobilier de loisirs. Le zonage distingue :

- **La zone UK proprement dite**, à vocation de camp de vacances et accueillant des constructions et équipements liés à cette activité.
- **Un secteur Uka** correspondant aux Parcs Résidentiels de Loisirs Khélus Club, Village des Pins et à la résidence de tourisme Khélus-Tourisme qui accueillent des résidences mobiles, des habitations légères de loisirs, des résidences de tourisme et des villages de vacances ainsi que les équipements et activités liés à ces unités touristiques, excluant tout habitat permanent hormis ceux nécessaires au gardiennage et/ou logement de fonction.
- **Un secteur Ukb** correspondant au parc résidentiel de loisirs de La Hume, dénommé le Parc de la Plage qui accueille des résidences mobiles, des habitations légères de loisirs, des caravanes et les activités et équipements liés à cette unité touristique excluant tout habitat permanent hormis ceux nécessaires au gardiennage et/ou logement de fonction.
- **Un secteur Ukc** à vocation d'hébergement léger à la constructibilité très limitée (camping, caravanning) excluant toute implantation d'habitation légère de loisir ou de résidence mobile.

SECTION I

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

ARTICLE UK 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article UK 2 et notamment les constructions à usage d'habitat permanent lorsqu'elles ne sont pas nécessaires au gardiennage des installations et équipements ou qu'elles ne constituent pas de logement de fonction, ainsi que les lotissements.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

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

- Dans le secteur UK** : les constructions à usage d'hébergement dans le cadre des villages de vacances et de loisirs (camp de vacances).

- b) Dans le secteur Uka :** les résidences mobiles à demeure, habitations légères de loisirs sous forme de parcs résidentiels de loisirs, les résidences de tourisme, les constructions à usage d'hébergement dans le cadre d'un village de vacances.
- c) Dans le secteur Ukb :** les résidences mobiles à demeure, habitations légères de loisirs sous forme de parc résidentiel de loisirs.
- d) Dans le secteur Ukc :** les terrains aménagés de camping et de caravanage pouvant accueillir seulement des tentes et caravanes comme mode d'hébergement et les constructions liées et nécessaires à la gestion de la zone (sanitaires, wc...).
- e) Les constructions à usage d'habitation :** logements de fonction et/ou gardiennage, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux modes d'occupation du sol visés aux alinéas a, b, c, d précédents.
- f) Les constructions à usage d'établissements commerciaux et de restauration,** à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux modes d'occupation du sol visés aux alinéas a, b, c, d précédents.
- g) Les aires de jeux et de sports, ouvertes au public ou non,** à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux modes d'occupation du sol visés aux alinéas a, b, c, d précédents.
- h) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), à l'exception des antennes et pylônes (autres que ceux liés aux besoins privés de l'habitat).**
- i) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).**

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UK 3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE UK 4 – RESEAUX DIVERS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE UK 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UK 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. En secteur UK :

Les constructions, au nu du mur de façade, doivent être implantées selon un recul minimum de **3 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

2. En secteur Uka :

Pour les habitations légères de loisirs, les règles sont les suivantes :

- Lorsqu'elles sont implantées sur un lot dont la superficie est égale ou supérieure à 200 m², le recul minimum par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue est de **3 mètres**.
- Lorsqu'elles sont implantées sur un lot dont la superficie est inférieure à 200 m², le recul minimum par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue est de **1 mètre**.

Pour les autres constructions liées aux activités touristiques ce recul sera porté à **6 mètres** minimum par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public.

Pour les Résidence Mobiles, l'implantation devra respecter un recul minimal de **0,50 mètres** par rapport aux voies et emprises privées du PRL.

3. En secteur Ukb :

Les constructions devront être implantées à **10 mètres** minimum de l'alignement de la voie communale dénommée « Allée des Vanneaux ».

Ce recul sera ramené à **2 mètres** minimum de l'alignement des voies de desserte intérieure du parc résidentiel.

4. En secteur Ukc :

Non réglementé pour les emplacements de tentes et de caravanes.

Pour les constructions liées et nécessaires à la gestion de la zone, le recul par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation publique ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue est de **3 mètres** minimum.

5. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. Les constructions devront être implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant les règles suivantes :

a) En secteur UK

Toute construction sera implantée à une distance horizontale au moins égale à **3 mètres** par rapport à ces limites.

b) En secteur Uka

Les **constructions autres que les habitations légères de loisirs** respecteront un recul minimum de **3 mètres** par rapport à ces limites.

Pour les **habitations légères de loisirs** :

- Lorsqu'elles sont implantées sur un lot dont la superficie est égale ou supérieure à 200 m², le recul minimum par rapport à ces limites est de **1,50 mètres**.
- Lorsqu'elles sont implantées sur un lot dont la superficie est inférieure à 200 m², le recul minimum par rapport à ces limites est de **1 mètre**.

Pour les **résidences mobiles** :

- Lorsqu'elles sont implantées sur un lot dont la superficie est égale ou supérieure à 200 m², le recul minimum par rapport à ces limites est de 1,50 mètres.
- Lorsqu'elles sont implantées sur un lot dont la superficie est inférieure à 200 m², le recul minimum par rapport à ces limites est de 0,50 mètres.

c) En secteur Ukb

Toute construction ou installation sera implanté à une distance horizontale au moins égale à **1 mètre** par rapport aux limites séparatives des emplacements ou des lots. Cette distance sera portée à 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives extérieures faisant la séparation avec une autre zone ou secteur de zone.

d) En secteur Ukc

Le stationnement des tentes et caravanes devra respecter une distance horizontale minimale de **3 mètres** par rapport aux limites séparatives extérieures de la zone.

2. Dans tous les cas, l'implantation des tentes et caravanes devra se faire exclusivement sur les emplacements de l'exploitation, réservés à cet effet.

3. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Le principe retenu est celui du volume unique.

ARTICLE UK 9 – EMPRISE AU SOL

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. CALCUL DE L'EMPRISE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **30 %** de la superficie des lots ou emplacements.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas

- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Pour les constructions liées et nécessaires à l'activité de zone (équipements collectifs, commerces, services...).

ARTICLE UK 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

NORMES DE HAUTEUR

a) Dans les secteurs Uka et Ukb

La hauteur des habitations légères de loisirs à édifier ne peut excéder **5,70 mètres**, mesurée au faîtage.

b) Dans l'ensemble des secteurs

La hauteur des autres constructions à édifier ne peut excéder **7,50 mètres**, mesurée au faîtage.

ARTICLE UK 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

Toitures :

- Les pentes seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, avec un minimum de 20 % et un maximum de 40 %. Dans le cadre de l'utilisation de tuiles de Marseille, une pente supérieure est autorisée.
- Un débord de toit de 0,40 mètres minimum est imposé.
- Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuile de couleur terre cuite naturelle (tuiles de Marseille, de Gironde, Canal, Romane).
- Des exceptions pourront être acceptées pour raisons techniques (capteurs solaires), architecturales (zinc ou bac acier), pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment, ainsi que pour les vérandas et résidences mobiles.

Murs :

- Est autorisé l'emploi de la pierre naturelle, des enduits de teintes claires, de briquettes, bardage en bois ou matériaux similaires, dans le respect des teintes présentées dans le nuancier déposé en Mairie.

- Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que : parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...). Sont en revanche autorisés les briquettes d'ornement, pierres d'ornement et autres éléments décoratifs.
- De manière générale, les habitations légères de loisirs doivent être réalisées en utilisant au maximum le bois d'une manière apparente. Les parties maçonnées doivent être traitées dans un matériau unique apparent.
- Les extensions seront réalisées en harmonie avec la construction principale en utilisant des matériaux identiques à l'existant, ou le bois ou en matériau similaire.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux résidences mobiles, qui pourront être couverture et bardage métallique mais dont les extensions pourront être en bois.

2. DISPOSITIONS POUR LES CLÔTURES EN SECTEUR Uka

- Pour les clôtures périphériques du Parc Résidentiel de Loisirs :

Les clôtures seront en grillage rigide et d'une hauteur maximale d'1,80 mètre et pourront être doublées d'une haie vive.

- Pour les clôtures en limite des voiries internes du parc résidentiel de Loisirs :

Sont admises : les clôtures ajourées en grillage souple ou rigide, doublé ou non de lattes d'occultation, les lisses ajourées d'aspect bois ou laqué. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,60 mètre. Les portails devront être ajourés, d'aspect bois ou laqué.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive.

- Pour les clôtures en limites séparatives des lots :

Sont admises : les haies de végétaux, les clôtures en grillage souple ou rigide, doublé ou non de lattes d'occultation, clin d'aspect bois ou laqué. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

ARTICLE UK 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE UK 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins un arbre ou arbuste par tranche de 50 m² de terrain libre, en mélangeant feuillus et conifères. Les plantations devront privilégier les essences locales et maritimes : pins, cyprès de Lambert, arbousiers, genets, mimosas, chênes liège, chênes verts.

2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

3. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

4. Les arbres remarquables identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être conservés.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

.....

CHAPITRE 9

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

CARACTERE DE LA ZONE UT

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone spécialisée est destinée à accueillir les équipements et activités à vocation ludique et touristique. Elle s'étend le long de la route des Grands Lacs et de la voie rapide.

SECTION I

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

ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article UT 2.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

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

- a) Les aires de loisirs et de sports, ouvertes au public ou non, et toute construction et installation de toute nature à vocation hôtelière et para-hôtelière, et d'animation touristique, de loisirs et culturelle.
- b) Les constructions à usage d'habitation : logements de fonction, gardiennage, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux constructions visées à l'alinéa a) précédent.
- c) Les constructions à usage d'établissements commerciaux et de restauration, à condition qu'elles soient en cohérence avec les constructions et aménagements visées à l'alinéa a) ci-dessus.
- d) Les affouillements et exhaussements du sol (creusement et agrandissement de pièces d'eau) de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées ci-dessus, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site.
- e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), à l'exception des antennes et pylônes sauf ceux destinés à la mise en œuvre d'énergies nouvelles et autres que ceux liés aux activités de loisirs.

- f) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UT 3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE UT 4 – RESEAUX DIVERS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE UT 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. Les constructions, devront être implantées par rapport aux voies et emprises publiques :

- Pour l'autoroute **A 660** : avec un recul au moins égal à **100 mètres** par rapport à l'axe de la voie.
- Pour la **RD 652** : avec un recul au moins égal à **20 mètres** par rapport à l'axe de la voie.
- Pour les **autres voies ouvertes à la circulation** : Non réglementé

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Les constructions sont implantées en **ordre discontinu ou semi-continu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives ou en contiguïté avec une limite séparative, en respectant une distance horizontale (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée à l'égout du toit ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à **4 mètres** avec la ou les autres limites.

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

Non réglementé.

ARTICLE UT 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

NORMES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **20 mètres**, mesurée au faîtage.

Non réglementé pour les installations.

ARTICLE UT 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

- Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale.
- En parement extérieur, tous les matériaux peuvent être utilisés, selon le caractère architectural du bâtiment, à l'exclusion de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- Tous les matériaux de couverture sont autorisés, selon le caractère architectural du bâtiment.
- Les extensions ou annexes isolées doivent être traitées à l'identique de la construction principale.

2. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

- La clôture sera constituée :

Soit de murs pleins, murs bahut surmonté d'une partie en claire-voie, grillages ou clôtures bois ou PVC permettant d'assurer la continuité du bâti. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,60 mètre sur voie et emprises publiques. Les murs devront être enduits ou teintés dans la masse, et présenter le même aspect des deux côtés.

- La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 1,80 mètre.

ARTICLE UT 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE UT 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

2. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

3. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.
4. Les arbres remarquables identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être conservés.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

.....

CHAPITRE 10

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE UX

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La vocation de cette zone est l'accueil spécifique d'activités commerciales, artisanales et industrielles, ainsi qu'à leurs services annexes et aux entrepôts.

Deux secteurs sont prévus au sein de la zone :

- Un **secteur Uxa** correspondant à la Zone d'Activité Économique du sud de l'autoroute A 660.
- Un **secteur UXL** pour les activités industrielles situées en partie sur le Domaine Public Maritime de Larros et du Canal.

SECTION I

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

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article UX 2.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

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

- a) Les constructions et installations à usage commercial, industriel et artisanal, ainsi que les constructions à usage de bureaux, de services ou d'entrepôts.
- b) Les dépôts de toute nature liés à une activité visée à l'alinéa précédent, les déchetteries et les conteneurs de récupération de verre, plastique, papier...
- c) **Uniquement en zone UX :** Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements visés aux alinéas précédents, à condition qu'elles soient incorporées au volume des constructions visées à l'alinéa a) ci-dessus.
- d) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des

établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive « SEVESO », sous réserve :

- qu'elles soient liées et nécessaires aux activités industrielles et artisanales,
 - qu'elles entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- e) Les aires de stationnement ouvertes au public si elles sont liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées aux alinéas a) à d) précédents.
- f) Les lotissements à usage d'activités, lorsqu'ils sont destinés à l'implantation des occupations et utilisations du sol visées aux alinéas a) à d) précédents.
- g) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).
- h) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UX 3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE UX 4 – RESEAUX DIVERS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE UX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. Les constructions, devront être implantées par rapport aux voies et emprises publiques :

- Pour l'autoroute **A 660** : avec un recul au moins égal à **50 mètres** par rapport à l'axe de la voie.
- Pour les **autres voies** : avec un recul au moins égal à **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.
- **En secteur UXL**, l'implantation pourra se situer à l'alignement actuel ou projeté du Domaine public ou de toute voie privée ouverte à la circulation.

2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :

- a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques ou de sécurité.
- b) Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. Les constructions devront être implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance minimale égale à **3 mètres** par rapport à ces limites.

2. En **secteur UXL**, une implantation différente pourra être autorisée, notamment dans le cas de l'extension de bâtiments existants.

3. Lorsque les constructions seront implantées par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une autre zone à caractère d'habitat (zones UA, UB, UC, UD), la distance minimale à respecter sera portée à **7 mètres**.

4. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

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

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. CALCUL DE L'EMPRISE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **70 %** de la superficie du terrain, et **84%** en Zone UXL.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

NORMES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions et installations à édifier ne peut excéder **9 mètres** au faitage.

En **secteur UXL**, la hauteur maximale est portée à **20 mètres**.

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. PRINCIPE GENERAL

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

2. DISPOSITIONS POUR LES BÂTIMENTS

a) façades

- Les matériaux utilisés sont suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

b) toitures

- Les couvertures doivent être réalisées :
 - Soit en bac acier pré laqué.
 - Soit en fibrociment coloré.
 - Soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert couleur terre cuite naturelle.
 - Soit en matériaux translucides.
 - Soit en tuiles « terre cuite naturelle »
- Les toits à une pente sont interdits sauf s'ils sont accolés à la construction principale ou quand ils y sont imbriqués.

3. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

- Dans le cas de clôtures en mur plein, celles-ci ne pourront pas dépasser 1,60 mètre en bordure de voie publique et 1,80 mètre sur les limites séparatives.
- Les autres types de clôture ne pourront dépasser 2,50 mètres.

ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation et de stationnement doivent être aménagés ou plantés. Leur superficie ne pourra pas être inférieure à **20 %** de la surface du terrain d'assiette.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
3. Les stockages extérieurs et les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.
4. Les arbres remarquables identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être conservés.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

....

CHAPITRE 11

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La vocation de cette zone est l'accueil spécifique d'installations et de bâtiments d'activités liées aux activités commerciales existantes, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnement.

SECTION I

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

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article UY 2.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

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

- a) Les constructions à usage commercial.
- b) Les constructions à usage artisanal, de bureaux, de services ou d'entrepôts, si elles sont liées aux activités commerciales.
- c) Les restaurants.
- d) Les stations-service et les garages associés.
- e) Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la maintenance ou la surveillance des établissements visés aux alinéas précédents.
- f) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
 - qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité commerciale et à la restauration,
 - qu'elles entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- g) Les aires de stationnement ouvertes au public, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées aux alinéas a) à f) précédents, et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités.

- h) Les lotissements à usage d'activités, lorsqu'ils sont destinés à l'implantation des occupations et utilisations du sol visées aux alinéas a) à f) précédents.
- i) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).
- j) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UY 3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE UY 4 – RESEAUX DIVERS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE UY 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. Les constructions, devront être implantées par rapport aux voies et emprises publiques :
 - Pour l'autoroute **A 660** : avec un recul au moins égal à **50 mètres** par rapport à l'axe de la voie.
 - Pour les **autres voies** : avec un recul au moins égal à **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.
2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :
 - a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.
 - b) Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. Les constructions pourront être implantées en **ordre discontinu, continu et semi-continu**. Dans le cas d'une implantation en ordre discontinu ou semi-continu, elles respecteront une distance égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit avec un minimum **de 5 mètres** par rapport aux limites séparatives (discontinu) ou à la limite n'accueillant pas la construction (semi-continu).

2. Lorsque les constructions seront implantées par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une autre zone à caractère d'habitat (zones UA, UB, UC, UD), la distance minimale à respecter sera portée à **7 mètres**.

3. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. La distance entre deux constructions non accolées, situées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur à l'égout de la plus élevée des deux constructions.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- Pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines non couvertes).
- Pour les annexes
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

L'emprise au sol des constructions est fixée à **50 %** de la superficie du terrain.

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

NORMES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions et installations à édifier ne peut excéder **12 mètres** au faîtage (toiture apparente) et **13 mètres** à l'acrotère (toiture dissimulée).

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. PRINCIPE GENERAL

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

2. DISPOSITIONS POUR LES BÂTIMENTS

Les projets de constructions neuves ou d'aménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale des bâtiments commerciaux.

a) façades

- Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.
- Les couleurs des revêtements des façades vives ou agressives sont interdites. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.
- Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

b) toitures

- Les couvertures doivent être réalisées :
 - Soit en tuiles de couleur terre cuite naturelle en toiture apparente.
 - Soit en bac acier prélaqué en toiture dissimulée.
 - Soit en fibro-ciment coloré en toiture dissimulée.
 - Soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert en toiture apparente.
 - Soit en matériaux translucides.
- Les couleurs de toits vives ou agressives sont interdites.
- Les toits à une pente sont interdits sauf s'ils sont accolés à la construction principale ou quand ils y sont imbriqués.

Nota : pour les bâtiments à usage d'habitation isolés, seules les couvertures en tuiles sont autorisées. Les toitures terrasses sont interdites.

3. ENSEIGNES

- Les pré-enseignes ne sont autorisées que sur les éléments constituant le portail d'entrée.
- L'enseigne de l'activité sera obligatoirement sur une ou plusieurs façades, sans jamais dépasser l'égout du toit ou l'acrotère.

4. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

- La clôture sur voies et emprises publiques et en limites séparatives sera constituée de treillages métalliques doublés de haie vive, ou bien de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 2 mètres.
- **Toutefois**, la reconstruction de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

ARTICLE UY 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE UY 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante et viser à la qualité architecturale des bâtiments commerciaux. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

2. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

3. Les stockages extérieurs et les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

4. Les arbres remarquables identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être conservés.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

.....

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 12

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Il s'agit de zones naturelles, peu ou non équipées, d'urbanisation future à vocation principale d'habitat, qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone dont les principes sont arrêtés dans le P.A.D.D. et le document d'orientations d'aménagement. Cet aménagement pourra faire l'objet d'un financement des voies et des réseaux par la procédure de PVR (Participation pour Voies et Réseaux).

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs suppose la réalisation préalable, ou la programmation, des équipements (voies, accès individuel éventuel, réseaux divers) permettant un développement harmonieux de l'urbanisation, en continuité des zones urbaines proches.

Afin de proposer des aménagements tenant compte des caractéristiques des terrains à aménager et de leur environnement, cinq secteurs d'urbanisation sont ainsi définis :

- **Le secteur 1Aua** : Secteur Valentin / Les Concessions / allée Brémontier (PVR).
- **Le secteur 1Aub** : Secteur La Hume / Avenue Sainte-Marie (PVR).
- **Le secteur 1AUc** : collectif d'habitations, allée de Lespurgères (PVR).
- **Le secteur 1Aud** : Allée des Douves et Allée de Lespurgères (PVR).
- **Le secteur 1AUDv**
- **Le secteur 1Aue** : Lieu-dit Nérac à Gujan (PVR).

En application de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme toute opération de plus de quatre logements à usage d'habitation principale devra comporter au moins 50 % de logements locatifs aidés. Le nombre de logements nécessaires, calculé en application de ces normes, sera arrondi au nombre entier supérieur.

De plus, il est attendu dans les secteurs de mixité sociale les pourcentages de logements sociaux suivant :

Servitude de mixité sociale	Références cadastrales	Pourcentage de LLS attendu
MS16	C n°210, 211, 212	60%
MS17	DC n°445p, 515, 514, 363, 362, 361, 366, 367	50%
MS21	CC35	50 %

SECTION I

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1 AU 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage d'habitation si elles ne sont pas réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble pour le secteur 1 AUa (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations).
- b) Les constructions à usage industriel et d'entrepôts.
- c) Les bâtiments d'exploitation agricole, sylvicole, horticole et d'élevage.
- d) Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et mobil-homes.
- e) Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- f) Les dépôts de déchets de toutes natures non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- g) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- h) Les carrières.
- i) Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède deux mètres, hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.
- j) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone urbaine, et qui ne répondent pas aux besoins et habitants et usagers.
- k) Les chenils.
- l) Les établissements avec attractions où la danse est régulièrement pratiquée : dancings, discothèques, cabarets ou night-clubs.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être autorisées sous réserve que les opérations et constructions qui y sont liés s'inscrivent dans un aménagement cohérent de la zone en compatibilité avec le document d'orientations d'aménagement :

- a)** En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme toute opération de plus de huit logements à usage d'habitation principale (au regard de l'article 55 de la loi SRU) devra comporter au moins 35 % de logements locatifs aidés. Le nombre de logements nécessaires, calculé en application de ces normes, sera arrondi au nombre entier supérieur.
- b) Secteur 1 Aua :** Les opérations de lotissements à usage d'habitation, les constructions à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations, les bureaux et services, à condition :
- qu'elles portent sur une superficie minimale de 8000 m².
 - qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone.
 - qu'elles soient immédiatement raccordées à tous les réseaux communaux existants.
 - que les charges internes à l'opération, ainsi que celles nécessitées pour la raccorder aux divers réseaux publics existants, soient prises en charge par le pétitionnaire.
- c) Secteurs 1 AUb, 1AUc, 1AUd et 1AUe :** Les opérations de lotissement à usage d'habitation, les constructions à usage d'habitation, les cliniques et EHPAD à condition :
- qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone.
 - qu'elles soient immédiatement raccordées à tous les réseaux communaux existants.
 - que les charges internes à l'opération, ainsi que celles nécessitées pour la raccorder aux divers réseaux publics existants, soient prises en charge par le pétitionnaire.
- d) À l'intérieur des opérations autorisées à l'alinéa ci-dessus, outre les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, ne sont admis que :**
- Les constructions à usage commercial, de bureaux et de services, à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 200 m² par lot,
 - les constructions à usage hôtelier et de restaurant.
 - les constructions à usage d'équipements collectifs, publics ou privés,
 - les aires de jeux et sports ouverts au public,
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant,
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), les antennes et pylônes.
 - les aires de stationnement ouvertes au public.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE 1AU 4 - RESEAUX DIVERS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble visées à l'article 1AU 2, alinéa 2, les réseaux seront prolongés à la charge de l'opérateur à partir de ceux existants sur le Domaine Public le plus proche, dans la mesure où leur capacité est suffisante.

Les fossés existants ou créés dans le cadre de l'aménagement de la zone doivent être dotés d'une banquette de 3 mètres minimum de largeur à compter de la berge du fossé.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. Les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées avec un recul au moins égal à **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue. Dans le **secteur 1 AUc et 1 AUd**, ce recul ne pourra être inférieur à **10 mètres**.

2. Les annexes détachées de la construction principale devront être implantées en arrière de cette dernière, à l'exception des piscines, couvertes ou non, et des locaux piscine qui pourront être implantés devant, mais devront toutefois respecter un recul de **5 mètres minimum** par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

3. Les piscines, couvertes ou non, ne pourront être implantées à une distance inférieure à 3 mètres des voies et emprises publiques. Cette distance est réduite à 1,50 mètre en limite d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage.

4. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité, notamment dans le cas d'une opération d'ensemble.
- b) Dans le cas où le terrain se situe en retrait des voies et emprises publiques ou privées et/ou est desservie par une bande d'accès.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. Dans la zone, les constructions sont implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance horizontale (L) au moins égale à la hauteur (H)

de la construction mesurée au faîtage ($L = H$) ou au point le plus haut de la toiture du niveau correspondant sans pouvoir être inférieure à **3,50 mètres**. Dans les **secteurs 1AUc, 1AUd et 1AUe**, ce recul ne peut être inférieur à **5 mètres**.

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- Pour les annexes détachées de la construction principale, qui ne pourront toutefois excéder 3.50 mètres au faîtage ou au point le plus élevé de la construction
- Pour les piscines, couvertes ou non, qui ne pourront pas être implantées à une distance inférieure à 2 mètres des limites séparatives. Cette distance est réduite à 1,50 mètre en limite d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Lorsque les limites séparatives suivent un cours d'eau, une craste ou un fossé référencé : dans ce cas, les constructions respecteront un recul au moins égal à 1,50 mètre par rapport à la berge pour la construction principale, les annexes et les clôtures, de manière à garantir un accès pour l'entretien de l'ouvrage. Ce recul est porté à 6 mètres le long du « Ruisseau du Bourg », du « Canal des usines » et de la « Craste du Mestrassseau ». Les autres règles d'implantation sont maintenues.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. La distance entre deux constructions non accolées, situées sur une même propriété, s'appréciera par niveaux et devra respecter une distance $L=H$ mesurée au faîtage ou au point le plus haut de la toiture du niveau correspondant.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- Pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines non couvertes).
- Pour les annexes détachées de la construction principale, qui respecteront une distance minimale de 2 mètres.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. CALCUL DE L'EMPRISE

- Dans la zone, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **30 %** de la superficie du terrain.
- Dans le **secteur et 1 AU b 1AUd**, elle ne peut excéder **20 %** de la superficie du terrain.

2. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

NORMES DE HAUTEUR

a) Constructions principales :

- La hauteur des constructions principales à édifier ne peut excéder deux niveaux (R+1), hors parking en sous-sol.
- Elle est fixée à **7,50 mètres**, mesurée au faîtage.
- Elle peut être portée à **8,50 mètres** maximum mesuré au faîtage dans **le secteur 1AUa**, dans le cadre d'opération groupée de logements collectifs portant sur un même terrain dont la superficie ne peut être inférieure à 8000 m², lorsque les bâtiments comportent des parkings semi-enterrés.

b) Annexes détachées de la construction principale :

La hauteur des annexes détachées de la construction principale à édifier ne peut excéder 3,50 mètres mesurée au faîtage ou au point le plus élevé de la construction.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

a) Constructions principales

Toitures :

- Les pentes seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, avec un minimum de 20 % et un maximum de 40 %. Dans le cadre de l'utilisation de tuiles de Marseille, une pente supérieure est autorisée.
- Les toitures terrasses d'agrément sont autorisées. Les toitures terrasses simples sont en revanche interdites, sauf si elles représentent un élément de liaison entre deux bâtiments. **La toiture-terrasse d'agrément** est une toiture horizontale d'une construction au niveau R accessible depuis un niveau habitable R+1.
- Un débord de toit de 0,50 mètres minimum est imposé, sauf dans le cas de toitures terrasses.
- Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuiles de terre cuite naturelle (tuiles de Marseille, de Gironde, Canal, Romane), de couleur rouge, rose, paille, teintes mélangées. Toutes les autres couleurs sont interdites.
- Des exceptions pourront être acceptées pour raisons techniques (capteurs solaires), architecturales (zinc ou bac acier, toiture végétale), ou pour respecter le choix de couverture d'origine du bâtiment, ainsi que pour les vérandas.
- Une application différente pourra être admise dans les secteurs soumis au Plan de Prévention des Risques Inondation par Submersion Marine du Bassin d'Arcachon, dans lesquels le niveau du premier plancher aménagé doit être rehaussé, rendant l'usage d'une toiture terrasse simple (en niveau rez-de-chaussée) techniquement nécessaire, sous réserve que celle-ci ne représente pas la majorité de la

couverture pour les constructions nouvelles ou les constructions existantes faisant l'objet d'une extension.

Murs :

- Est autorisé l'emploi de la pierre naturelle, des enduits de teintes claires, de briquettes, bardage en bois ou matériaux similaires. Les teintes dominantes des façades devront respecter les couleurs du nuancier annexé au PLU.
- Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que : parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...). Sont en revanche autorisés les briquettes d'ornement, pierres d'ornement et autres éléments décoratifs.

Menuiseries extérieures et boiseries :

- Sont interdites les couleurs suivantes : violet, rose, ocre, mauve.

b) Constructions annexes séparées des constructions principales

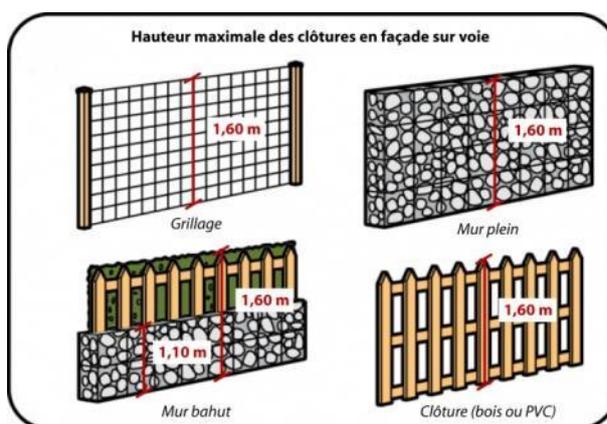
Les constructions annexes séparées des constructions principales doivent :

- Être couvertes en harmonie avec la construction principale.
- Utiliser pour les murs des matériaux identiques à la construction principale, ou le bois ou un matériau similaire.

3. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

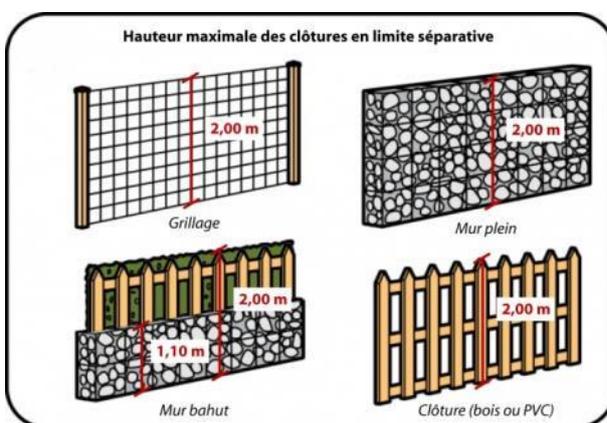
- En façade sur voie:

Soit de murs bahut d'une hauteur maximale d'un mètre dix surmonté d'une partie en claire-voie, grillages ou clôtures bois ou PVC, soit d'un grillage, d'une clôture bois ajourée, soit d'un mur plein. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,60 mètre sur voie et emprises publiques, mesurée à compter de la limite extérieure de la clôture. Elle peut être portée à 2 mètres le long des axes identifiés au titre du classement des infrastructures sonores (selon l'arrêté préfectoral du 2 juin 2016, y compris la voie ferroviaire Bordeaux-Arcachon). Les murs devront être enduits ou teintés dans la masse, et présenter le même aspect des deux côtés.



- En limite séparative :

Soit de murs bahut surmonté d'une partie en claire-voie, grillages ou clôtures bois ou PVC, soit d'un grillage, d'une clôture bois ajourée, soit d'un mur plein (parpaing ou panneaux de ciment). Les murs devront être enduits ou teintés dans la masse, et présenter le même aspect des deux côtés. La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 mètres, mesurée à compter du terrain naturel avant travaux.



ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions sur les lots doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins un arbre ou arbuste par tranche de 50 m² de terrain libre. Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région, en mélangeant feuillus et conifères.

Les espaces verts en pleine terre devront représenter au moins 30% de la superficie de la parcelle accueillant la construction et 40% en zone 1AUDv.

2. Les opérations d'ensemble autorisées dans la zone devront inclure les superficies minimales d'espaces verts collectifs suivantes :

- En **secteur 1AUa** : 20 %.
- En **secteur 1AUb, 1AUc et 1AUe** : 10 %.
- En **secteur 1AUD** : 30 %

3. L'aménagement des espaces verts visés à l'alinéa ci-dessus privilégiera les sur largeurs de voies et inclura les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de "noues". Dans tous les cas, ces espaces verts conserveront au maximum la végétation existante. Il est précisé que les sur largeurs pourront être soit latérales (sur un seul ou les deux côtés de la voie), soit centrales, avec une largeur minimale de 3,50 m. Les espaces verts devront représenter au moins 30% de la superficie du terrain accueillant la construction.

4. Les arbres remarquables identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être conservés.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

.....

CHAPITRE 13

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Il s'agit de zones naturelles, peu ou non équipées, d'urbanisation future, qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone dont les principes sont arrêtés dans le P.A.D.D. et le document d'orientations d'aménagement.

*Conformément au Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante, **leur ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.***

Leur urbanisation sera définie précisément à cette occasion et le document d'orientations d'aménagement indiquera alors les principes qui guideront les d'opérations d'aménagement groupées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Outre la zone 2AU à vocation principale d'habitat que l'on retrouve au Nord de l'allée de Bordeaux et au lieu-dit "La Lande de Mestras", un secteur a été retenu comme extension à plus long terme de zones AU spécialisées :

*Le **secteur 2AUX**, zone naturelle, peu ou non équipées, d'urbanisation à plus long terme, réservée exclusivement à l'implantation d'activités artisanales et industrielles, ainsi qu'à leurs services annexes, dans la continuité de la zone d'activité économique dont l'extension est programmée.*

SECTION I

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

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - RESEAUX DIVERS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

**SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

.....

CHAPITRE 14

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUG

CARACTERE DE LA ZONE AUG

Il s'agit d'une d'urbanisation future, peu ou non équipée, à vocation mixte d'habitat, de services et d'infrastructures sportives ou touristiques, d'espaces naturels dont la vocation pourra être sportive, ludique ou de loisirs (golf, forêt, parcours d'équitation...).

Cette zone pourra être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble portant sur une assiette minimale de 10 hectares, sur le même principe d'aménagement que l'opération précédente du Golf.

*Cet aménagement s'opérera sous la forme d'îlots d'urbanisation permettant de libérer de vastes espaces naturels communs, selon des règles de densité et d'emprise au sol limitées. Les îlots d'urbanisation pouvant accueillir des constructions, ne pourront excéder **30 %** de la superficie du terrain objet de la demande, sans pouvoir être inférieurs à 3 hectares.*

En application de l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme toute opération de plus de quatre logements à usage d'habitation principale devra comporter au moins 40 % de logements locatifs aidés. Le nombre de logements nécessaires, calculé en application de ces normes, sera arrondi au nombre entier supérieur.

SECTION I

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

ARTICLE 1AUG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AUG 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a)** Les constructions à usage d'habitations, si elles ne sont pas réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble et incluses dans un îlot d'urbanisation (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations).
- b)** Les constructions à usage industriel et d'entrepôts.
- c)** Les bâtiments d'exploitation agricole, sylvicole, horticole et d'élevage.
- d)** Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et résidences mobiles.
- e)** Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- f)** Les dépôts de déchets de toutes natures non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- g)** Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- h)** Les carrières.

- i) Les Installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone urbaine, et qui ne répondent pas aux besoins et habitants et usagers.
- j) Les chenils.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone».

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

a) Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations), bureaux, services, à condition :

- qu'elles portent sur une superficie minimale de 10 hectares,
- qu'elles n'aient pas pour effet de créer des îlots d'urbanisation d'une surface de plus de 30 % du terrain de l'opération, et 3 hectares minimum,
- qu'elles soient immédiatement raccordées à tous les réseaux et voiries publiques existants,
- que les charges internes à l'opération, ainsi que celles nécessitées pour la raccorder aux divers réseaux publics existants, soient prises en charge par le pétitionnaire.

b) À l'intérieur des opérations autorisées à l'alinéa ci-dessus, ne sont admis que :

Pour les îlots d'urbanisation :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. elles devront respecter les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits des espaces extérieurs.
- Les constructions à usage commercial, de bureaux et de services, à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 200 m² par lot,
- les constructions à usage hôtelier et de restaurant.
- les constructions à usage d'équipements collectifs, publics ou privés,
- les aires de jeux et sports ouvertes au public,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant,

Pour les espaces naturels :

Les équipements légers nécessaires à une pratique sportive ou ludique (golf, équitation, parcours nature...) ou de service : abris de moins de 20 m², sanitaires, manèges à chevaux, obstacles d'équitation, clôtures, billetterie, abribus...

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUG 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Les opérations de lotissement devront prévoir l'organisation de la circulation dans une logique de liaison entre les futures opérations d'urbanisation, avec notamment l'organisation d'une voirie primaire dont la sortie s'effectuera exclusivement sur le chemin du loup.

Aucune sortie directe ne sera autorisée sur la RN 652.

ARTICLE 1AUG 4 - RESEAUX DIVERS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble visées à l'article 1AUG 2, alinéa 2, les réseaux seront prolongés à la charge de l'opérateur à partir de ceux existants sur le Domaine Public le plus proche, dans la mesure où leur capacité est suffisante.

Les fossés existants ou créés dans le cadre de l'aménagement de la zone doivent être dotés d'une banquette de 3 mètres minimum de largeur à compter de la berge du fossé.

ARTICLE 1AUG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. Aucune construction ne pourra être implantée ou réalisée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et des espaces publics.

On entend par alignement, la limite entre le domaine public et le domaine privé, et par extension, la limite entre les lots destinés à la construction et les voies ou espaces communs ou collectifs (golf, voies ouvertes à la circulation espaces verts espaces libres...)

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. Aucune construction ne sera édifiée à moins de 3 mètres de la limite séparative.

2. Les piscines, couvertes ou non, ne pourront être implantées à une distance inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

3. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. Le principe de base est celui d'un volume unique sur une même unité foncière avec annexe incorporée ou accolée au volume principal.

2. Les volumes multiples ne sont pas cependant interdits, à la condition qu'ils soient liés ou reliés par des éléments architecturaux.

3. Toutefois, ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ne représentant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité. Dans ce cas, une note technique en démontrera la nécessité et l'impact du projet sur l'environnement.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE 1AUG 9 - EMPRISE AU SOL

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. CALCUL DE L'EMPRISE

À l'intérieur des îlots d'habitation, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder **30 %** de la superficie de l'îlot.

2. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE 1AUG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

NORMES DE HAUTEUR

Les constructions, ou parties de construction, auront une hauteur maximale de **7,50 mètres** au faîtage.

ARTICLE 1AUG 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

Toitures :

- Les pentes seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, avec un minimum de 20 % et un maximum de 40 %. Dans le cadre de l'utilisation de tuiles de Marseille, une pente supérieure est autorisée.
- Les toitures terrasses sont interdites.
- Un débord de toit de 0,50 mètres minimum est imposé.
- Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuiles de terre cuite naturelle (tuiles de Marseille, de Gironde, Canal, Romane), de couleur rouge, rose, paille, teintes mélangées. Toutes les autres couleurs sont interdites.
- Des exceptions pourront être acceptées pour raisons techniques (capteurs solaires), architecturales (zinc ou bac acier), ou pour respecter le choix de couverture d'origine du bâtiment, ainsi que pour les vérandas.

Murs :

- Est autorisé l'emploi de la pierre naturelle, des enduits de teintes claires, de briquettes, bardage en bois ou matériaux similaires, dans le respect des teintes présentées dans le nuancier joint au règlement.
- Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que : parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...). Sont en revanche autorisés les briquettes d'ornement, pierres d'ornement et autres éléments décoratifs.

Menuiseries extérieures et boiseries :

- Sont interdites les couleurs suivantes : violet, rose, ocre, mauve.

Toutefois :

Lorsque la destination, l'importance ou les caractéristiques de la construction le justifient, des dispositions différentes pourront être autorisées, après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques.

3. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

- La clôture sera constituée :

Soit de murs pleins, murs bahut surmonté d'une partie en claire-voie, grillages ou clôtures bois ou PVC permettant d'assurer la continuité du bâti. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,60 mètre sur voie et emprises publiques. Les murs devront être enduits ou teintés dans la masse, et présenter le même aspect des deux côtés.

- La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 1,80 mètre.

ARTICLE 1AUG 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE 1AUG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Toute opération d'ensemble devra prévoir un volet paysager faisant apparaître l'état du boisement, les bois à conserver, à créer et à supprimer. Les constructions préserver au maximum la végétation existante.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins un arbre ou arbuste par tranche de 50 m² de terrain libre, en mélangeant feuillus et conifères. Le permis de construire fera apparaître, sur au moins 30 % du terrain, côté espace naturel et côté voirie, un aménagement paysager engazonné et planté. Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région, et notamment les pins, cyprès de Lambert, arbousiers, genets, mimosas, chênes commun, chênes liège, chênes verts.

2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige de végétation persistante pour quatre emplacements.

3. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

4. Les arbres remarquables identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être conservés.

**SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AUG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

.....

CHAPITRE 15

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUT

CARACTERE DE LA ZONE AUT

Il s'agit d'une zone naturelle, peu ou non équipée, d'urbanisation future, qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone dont les principes sont arrêtés dans le P.A.D.D. et le document d'orientations d'aménagement.

Elle est réservée exclusivement à l'implantation d'opérations d'aménagement d'ensemble, destinées à accueillir les équipements et activités à vocation ludique, sportive et touristique, ainsi qu'aux hébergements qui y sont liés. Les constructions doivent s'inscrire dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains. La densité des projets restera faible et participera à une bonne insertion paysagère dans le site.

SECTION I

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

ARTICLE AUT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article UT 2.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

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

- a) Les aires de loisirs et de sports, les installations et bâtiments sportifs ouverts au public ou non, et toute construction et installation à vocation d'hébergement sportif, de restauration ou d'hébergement touristique.
- b) Les constructions à usage d'habitation : Hébergements touristiques, logements de fonction et de gardiennage, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux constructions visées à l'alinéa a) précédent.
- c) Les constructions à usage d'établissements commerciaux et de restauration, à condition qu'elles soient en cohérence avec les constructions et aménagements visés à l'alinéa a) ci-dessus.
- d) Les affouillements et exhaussements du sol (creusement et agrandissement de pièces d'eau) de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées ci-dessus, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

- e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), à l'exception des antennes et pylônes sauf ceux destinés à la mise en œuvre d'énergies nouvelles et autres que ceux liés aux activités de loisirs.
- f) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUT 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE AUT 4 - RESEAUX DIVERS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Les fossés existants ou créés dans le cadre de l'aménagement de la zone doivent être dotés d'une banquette de 3 mètres minimum de largeur à compter de la berge du fossé.

ARTICLE AUT 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. Les constructions, devront être implantées par rapport aux voies et emprises publiques :

- Pour l'autoroute **A 660** : avec un recul au moins égal à **100 mètres** par rapport à l'axe de la voie.
- Pour la **RD 652** : avec un recul au moins égal à **20 mètres** par rapport à l'axe de la voie.
- Pour les **autres voies ouvertes à la circulation** : avec un recul au moins égal à **10 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, ou de sécurité, notamment dans le cas d'une opération d'ensemble.
- b) Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Les constructions sont implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance horizontale (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée à l'égout du toit ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. La distance entre deux constructions non accolées, situées sur une même propriété, doit être au moins égale à la hauteur à l'égout de la plus élevée des deux constructions.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- Pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines non couvertes).
- Pour les annexes détachées de la construction principale, qui respecteront une distance minimale de 2 mètres.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE AUT 9 - EMPRISE AU SOL

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

L'emprise au sol ne peut excéder **20 %** de la surface totale du terrain.

ARTICLE AUT 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

NORMES DE HAUTEUR

- a) La hauteur des constructions à usage sportif est limitée à 15 mètres.
- b) La hauteur des constructions à usage d'hébergement est fixé à 7 mètres.
- c) Les services annexes (bureaux, accueil, restauration) ne pourront excéder 8,60 mètres mesuré au faîtage.

ARTICLE AUT 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale.

En parement extérieur, tous les matériaux peuvent être utilisés, selon le caractère architectural du bâtiment, à l'exclusion de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Tous les matériaux de couverture sont autorisés, selon le caractère architectural du bâtiment. L'usage du bois ou de matériaux similaires doit cependant être privilégié.

Les extensions ou annexes isolées doivent être traitées à l'identique de la construction principale.

2. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

- La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :
 - Soit de murs pleins, grillages ou clôtures bois ou PVC permettant d'assurer la continuité du bâti. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 2 mètres.
 - Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 2 mètres.
- La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 mètres.
- Les murs seront traités dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux et présenteront le même aspect des deux côtés.
- **Toutefois**, la reconstruction de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

ARTICLE AUT 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE AUT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante au maximum, et aménager un écran paysager avec l'A660. Tout projet d'aménagement sera accompagné d'une étude paysagère explicitant le traitement particulier donnée aux abords de l'A660. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés, en privilégiant les essences locales et maritimes : pins, cyprès de Lambert, arbousiers, genets, mimosas, chênes liège, chênes verts.
2. Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
3. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.
4. Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être conservés.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

.....

CHAPITRE 16

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX

CARACTERE DE LA ZONE AUX

Il s'agit d'une zone naturelle, peu ou non équipée, d'urbanisation future, qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone dont les principes sont arrêtés dans le P.A.D.D. et le document d'orientations d'aménagement.

Elle est réservée exclusivement à l'implantation d'activités artisanales et industrielles, de bureaux et de services, ainsi qu'à leurs services annexes. Les constructions doivent s'inscrire dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.

Elle correspond à une première tranche l'extension de la Zone d'Activité Économique, au Sud de l'A 660, en compatibilité avec le Schéma Directeur du Bassin d'Arcachon.

SECTION I

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

ARTICLE AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article AUX 2.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être autorisées sous réserve que les opérations et constructions qui y sont liés portent sur 3 hectares minimum et s'inscrivent dans un aménagement cohérent de la zone en compatibilité avec le document d'orientations d'aménagement et dans le respect du schéma d'intention de voirie et des Espaces Boisés Classés protégeant les écrans végétaux figurant sur le document de zonage :

a) Les constructions et installations à usage industriel et artisanal, de commerces, ainsi que les constructions à usage de bureaux, de services ou d'entrepôts, si elles sont liées aux activités industrielles et artisanales.

b) Les dépôts de toute nature liés et nécessaires à une activité visée à l'alinéa précédent et les conteneurs mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée pour la récupération de verre, plastique, papier...

c) Les constructions à usage d'habitation, attenantes aux bâtiments d'activités, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la maintenance ou la surveillance des établissements visés aux alinéas précédents.

d) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :

- qu'elles soient liées aux activités industrielles et artisanales,

- qu'elles entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

e) Les aires de stationnement ouvertes au public.

f) Les lotissements à usage d'activités, lorsqu'ils sont destinés à l'implantation des constructions visées aux alinéas précédents.

h) Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. Les opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir l'organisation de la circulation en respectant le schéma d'intention de voirie (notamment les points de raccordement avec la voirie existante) et les emprises, reportés sur le plan de zonage. Dans tous les cas, les accès devront répondre aux caractéristiques minimales de sécurité et d'accessibilité.

2. Les voies structurantes de la zone auront une emprise minimale de 12 mètres, bandes réservées au stationnement exclues.

ARTICLE AUX 4 - RESEAUX DIVERS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble visées à l'article AUx 2, alinéa 2, les réseaux seront prolongés à la charge de l'opérateur à partir de ceux existants sur le Domaine Public le plus proche, dans la mesure où leur capacité est suffisante.

Les fossés existants ou créés dans le cadre de l'aménagement de la zone doivent être dotés d'une banquette de 3 mètres minimum de largeur à compter de la berge du fossé.

ARTICLE AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. Les constructions, au nu du mur de façade, devront être implantées avec un recul au moins égal à **6 mètres** par rapport à l'alignement projeté des voies de desserte interne, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

a) Dans le cas où le terrain se situe en retrait des voies et emprises publiques ou privées et/ou est desservi par une bande d'accès.

b) Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. Les constructions sont implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance horizontale (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée à l'égout du toit ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**.

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité. Dans ce cas, une note technique en démontrera la nécessité et l'impact du projet sur l'environnement.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUX 9 - EMPRISE AU SOL

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. CALCUL DE L'EMPRISE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **40 %** de la superficie du terrain.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de

contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE AUX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

NORMES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions et installations à édifier ne peut excéder **14 mètres** au faîtage (toiture apparente) et **12 mètres** à l'acrotère (toiture dissimulée).

ARTICLE AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. PRINCIPE GENERAL

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

2. DISPOSITIONS POUR LES BÂTIMENTS

a) façades

- Les matériaux utilisés sont suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- Les couleurs seront à choisir dans le nuancier joint en annexe.
- Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

b) toitures

- Les couvertures doivent être réalisées :
 - Soit en bac acier prélaqué couleur terre cuite naturelle ou vert.
 - Soit en fibro-ciment coloré en couleur terre cuite naturelle ou vert.
 - Soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert couleur terre cuite naturelle.
 - Soit en matériaux translucides.
- Les toits à une pente sont interdits sauf s'ils sont accolés à la construction principale ou quand ils y sont imbriqués.

3. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

- Dans le cas de clôtures en mur plein, celles-ci ne pourront pas dépasser 1,60 mètre en bordure de voie publique et 1,80 mètre sur les limites séparatives.
- Les autres types de clôture ne pourront dépasser 2,50 mètres.

ARTICLE AUX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation et de stationnement doivent être aménagés ou plantés. Leur superficie ne pourra pas être inférieure à **20 %** de la surface du terrain d'assiette, implantés en limites séparatives.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
3. Les stockages extérieurs et les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.
4. Les arbres remarquables identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être conservés.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

.....

CHAPITRE 17

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUy

CARACTERE DE LA ZONE AUy

Il s'agit d'une zone naturelle, peu ou non équipée, d'urbanisation future, qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone dont les principes sont arrêtés dans le P.A.D.D. et le document d'orientations d'aménagement.

Elle est réservée exclusivement à l'implantation d'activités commerciales, de service et de bureaux, ainsi qu'à leurs services annexes. Les constructions doivent s'inscrire dans la perspective d'une urbanisation ordonnée de la zone et soucieuse de la meilleure utilisation des terrains.

Elle correspond à la zone commerciale à l'angle de l'A 660 et de l'avenue des Lacs (RD 652), dont le schéma d'aménagement promeut un urbanisme de qualité s'appuyant notamment sur la définition d'Espaces Boisés Classés encadrant la zone. D'autre part les implantations respecteront le recul de 100 m par rapport à l'axe de l'A 660, imposé par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I

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

ARTICLE AUy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article AUy 2.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Les occupations et utilisations du sol suivantes peuvent être autorisées sous réserve que les opérations et constructions qui y sont liés portent sur 3 hectares minimum et s'inscrivent dans un aménagement cohérent de la zone en compatibilité avec le document d'orientations d'aménagement et dans le respect du schéma d'intention de voirie et des Espaces Boisés Classés protégeant les écrans végétaux figurant sur le document de zonage :

- a) Les constructions à usage commercial, de bureaux, de services, de restauration et d'hôtellerie et les entrepôts, s'ils sont liés et nécessaires aux activités commerciales. Les hôtels situés à l'intérieur de la zone de nuisance de bruit de l'A 660 indiquée sur le plan de zonage, respecteront les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits des espaces extérieurs.
- b) Les stations-service et les garages associés.
- c) Les constructions à usage d'habitation, attenantes aux bâtiments d'activités, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la maintenance ou la surveillance des établissements visés aux alinéas précédents.

- d)** La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
- qu'elles soient liées et nécessaires aux activités visées à l'alinéa a) ci-dessus,
 - qu'elles entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- e)** Les dépôts de toute nature liés et nécessaires à une activité visée aux alinéas a) à d) précédents et les conteneurs mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée pour la récupération de verre, plastique, papier...
- f)** Les aires de stationnement ouvertes au public, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées aux alinéas a) à d) précédents, et les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- g)** Les lotissements à usage d'activités, lorsqu'ils sont destinés à l'implantation des occupations et utilisations du sol visées aux alinéas précédents.
- h)** Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUY 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. Les opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir l'organisation de la circulation en respectant le schéma d'intention de voirie (notamment les points de raccordement avec la voirie existante) et les emprises, reportés sur le plan de zonage. Dans tous les cas, les accès devront répondre aux caractéristiques minimales de sécurité et d'accessibilité.

2. La voirie structurante de désenclavement de la zone aura une emprise minimale de 12 mètres, bandes réservées au stationnement exclues. Les accès à la zone ne pourront se faire que par le carrefour giratoire situé sur la RD 652. Aucun autre accès n'est autorisé sur la RD 652 ni sur la piste cyclable intercommunale située à l'Ouest de la zone, à l'exception de la voie primaire définie dans le schéma d'intention de voirie.

ARTICLE AUY 4 - RESEAUX DIVERS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble visées à l'article AUY 2, alinéa 2, les réseaux seront prolongés à la charge de l'opérateur à partir de ceux existants sur le Domaine Public le plus proche, dans la mesure où leur capacité est suffisante.

Les fossés existants ou créés dans le cadre de l'aménagement de la zone doivent être dotés d'une banquette de 3 mètres minimum de largeur à compter de la berge du fossé.

ARTICLE AUY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Rappel : Toute construction ou installation est interdite dans les Espaces Boisés Classés situés le long de la RD 652, en bordure de l'A 660 et de la piste cyclable intercommunale.

1. Les constructions, au nu du mur de façade, devront être implantées avec un recul au moins égal à **6 mètres** par rapport à l'alignement projeté des voies de desserte interne, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue. Ce recul sera porté à :

a) Pour la **RD 652 : 15 mètres** minimum par rapport à l'alignement actuel ou projeté des emprises publiques.

b) Pour l'**A 660 : 100 mètres** minimum par rapport à l'axe de la voie, dans le respect de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

a) Dans le cas où le terrain se situe en retrait des voies et emprises publiques ou privées et/ou est desservi par une bande d'accès.

b) Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. Les constructions sont implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance horizontale (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée à l'égout du toit ($L = H/2$), sans pouvoir être inférieure à **4 mètres**.

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité. Dans ce cas, une note technique en démontrera la nécessité et l'impact du projet sur l'environnement.

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

Non réglementé.

ARTICLE AUY 9 - EMPRISE AU SOL

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. CALCUL DE L'EMPRISE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50 %** de la superficie du terrain.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE AUY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

NORMES DE HAUTEUR

a) Constructions principales :

La hauteur des constructions principales à édifier ne peut excéder **11 mètres**, mesurée au faîtage.

b) Annexes détachées de la construction principale :

La hauteur des annexes détachées de la construction principale à édifier ne peut excéder **4,50 mètres**, mesurée au faîtage.

ARTICLE AUY 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. PRINCIPE GENERAL

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

2. DISPOSITIONS POUR LES BÂTIMENTS

Les projets de constructions neuves ou d'aménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale des bâtiments commerciaux.

a) façades

- Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.
- Les couleurs des revêtements des façades vives ou agressives sont interdites. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.
- Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

b) toitures

- Les couvertures doivent être réalisées :
 - Soit en tuiles de couleur terre cuite naturelle en toiture apparente.
 - Soit en bac acier prélaqué en toiture dissimulée.

- Soit en fibro-ciment coloré en toiture dissimulée.
 - Soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert en toiture apparente.
 - Soit en matériaux translucides.
- Les couleurs de toits vives ou agressives sont interdites.
 - Les toits à une pente sont interdits sauf s'ils sont accolés à la construction principale ou quand ils y sont imbriqués.

Nota : pour les bâtiments à usage d'habitation isolés, seules les couvertures en tuiles sont autorisées. Les toitures terrasses sont interdites.

3. ENSEIGNES

- Les pré-enseignes ne sont autorisées que sur les éléments constituant le portail d'entrée.
- L'enseigne de l'activité sera obligatoirement sur une ou plusieurs façades, sans jamais dépasser l'égout du toit ou l'acrotère.

4. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

La hauteur des clôtures est limitée à 2,20 mètres. L'usage exclusif de clôtures grillagées est autorisé.

ARTICLE AUY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE AUY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les parcelles devront compter un minimum de 10 % d'espaces verts - à l'exclusion des Espaces Boisés Classés implantés en limite de propriété.
2. Les opérations d'aménagement d'ensemble devront prévoir un minimum de 20 % d'espaces verts. Ils seront implantés en bordure de l'A 660 et en sur largeur de la voie de desserte. Dans tous les cas, les espaces verts conserveront au maximum la végétation existante.
3. L'implantation des parkings tiendra compte de la végétation existante. Les parkings seront plantés à raison d'un arbre de haute tige type résineux ou persistant pour 4 places de stationnement.
4. Les stockages extérieurs et les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.
5. La voie structurante fera l'objet d'un alignement végétal de type feuillus.
6. Les arbres remarquables identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme devront être conservés.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

.....

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE 18

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.

Elle recouvre un ensemble d'unités agricoles plus ou moins vastes réparties au Sud de l'A 660. Il s'agit à la fois de vastes unités de terres labourables et de surfaces de prairies d'élevage.

SECTION I

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : Les occupations et utilisations du sol visées à l'article A 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage d'activité qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole, viticole ou sylvicole.
- b) Les constructions nouvelles à usage d'habitation qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- c) Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes.
- d) Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- e) Les dépôts de déchets de toutes natures non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier...
- f) Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- g) La reconstruction après sinistre, de constructions figurant sur la liste ci-dessus.
- h) Les carrières.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

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

- a) Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles de la zone et qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation.
- b) Les agrandissements et reconstructions des constructions existantes régulièrement édifiées à usage d'habitation, non liées et non nécessaires à l'activité des exploitations agricoles de la zone, à condition que la surface de plancher créée ne puisse dépasser de plus de moitié la surface de plancher existante sur le terrain, et sans que la construction ne puisse excéder 150 m² de surface de plancher au total.
- c) Les constructions à usage d'activité agricole ou sylvicole désignées sur le plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination.
- d) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve :
- Qu'elles soient liées à l'activité des exploitations agricoles ou sylvicoles de la zone.
 - Qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- e) Les installations de tourisme à la ferme (activités et hébergement) complémentaires à une exploitation agricole par transformation, aménagement de bâtiments existants ou par constructions de bâtiments neufs, à condition que dans ce dernier cas la surface de plancher ainsi produite ne dépasse pas 300 m² et que leur aspect ne nuise pas au paysage. Dans le cas de camping à la ferme, il pourra être admis la réalisation de bâtiments légers (sanitaires, douches...) à conditions que leur aspect ne nuise pas au paysage.
- f) Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), à l'exception des antennes et pylônes (autres que ceux liés aux besoins privés de l'habitat) et sauf ceux qui sont destinés à la mise en œuvre d'énergies nouvelles.
- g) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site.
- h) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).
- i) Les antennes et pylônes.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE A 4 - RESEAUX DIVERS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

En l'absence de réseau collectif, et pour le cas où l'activité ait besoin d'assainissement, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Général d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. Les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), seront implantées avec un recul au moins égal à **15 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue. Cette implantation est portée à 100 mètres de l'axe de l'A660.

2. Toutefois, ces normes d'implantation peuvent être augmentées ou diminuées :

- a)** Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques ou de sécurité.
- b)** Pour constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- c)** Pour l'extension d'un bâtiment existant, dans le respect de l'article A 2.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. Les constructions seront implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit avec un minimum de **5 mètres** par rapport à ces limites.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- a)** Pour des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, toutes les constructions annexes non accolées et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- b)** Pour les constructions annexes séparées des bâtiments à usage d'habitation, qui peuvent être implantées à **2 mètres** de limite séparative, à condition que leur hauteur n'excède pas 3 mètres 70 à l'égout du toit et 4 mètres 50 au faîtage et de respecter les règles d'implantations par rapport aux autres limites.
- c)** Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.

d) Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. La distance entre deux constructions non accolées, situées sur une même propriété, de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H$), sans pouvoir être inférieure à **5 mètres**.

2. Sous réserve du respect de prescriptions particulières liées à la nature de l'activité, les constructions devront s'organiser de façon groupée et les locaux d'habitation se situer dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments d'exploitation.

3. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- Pour toutes les constructions annexes non accolées et les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques ou de sécurité.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

NORMES DE HAUTEUR

- La hauteur des constructions à usage d'activité agricole, viticole ou sylvicole ne peut excéder **15 mètres** au faîtage.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **7,50 mètres**, mesurée au faîtage.
- La hauteur des constructions annexes isolées ne peut excéder **4,50 mètres** au faîtage et seront implantées en ordre discontinu.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

a) Constructions principales

Toitures :

- Les toitures sont à deux pentes minimum. Les pentes seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, avec un minimum de 30%.
- Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuile de couleur terre naturelle.
- Des exceptions pourront être acceptées pour raisons techniques (capteurs solaires), architecturales, ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment.
- Les constructions annexes séparées des constructions principales doivent être couvertes soit exclusivement de tuiles, soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. La couleur de la toiture sera terre cuite naturelle ou tons mêlés ou en ardoise.
- Les vérandas, les puits de jour et verrières, pourront être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).

Murs et murets :

- En parement extérieur, les matériaux à utiliser seront la pierre naturelle, les enduits (conformes au nuancier) et les bardages en bois naturels ou peints (conformes au nuancier).
- Est interdit l'emploi de tout matériau d'imitation, tel que faux bois, fausse brique et fausse pierre, ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que : parpaing, brique creuse, carreaux de plâtre, etc...).

Toutefois :

- Lorsque la destination, l'importance ou les caractéristiques de la construction le justifient, des dispositions différentes pourront être autorisées, après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques.

b) Constructions annexes séparées des constructions principales

- Les constructions annexes séparées des constructions principales doivent :
 - Être couvertes soit exclusivement de tuiles, soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert. La couleur de la toiture sera identique à celles de l'habitation ou couleur terre cuite naturelle.
 - Utiliser pour les murs des matériaux identiques à la construction principale ou les matériaux suivants : pierre apparente, brique pleine apparente, enduit (nuancier) bardage bois.

2. DISPOSITIONS POUR LES BATIMENTS D'EXPLOITATION

- Les bâtiments liés à l'activité d'exploitations agricoles de la zone respecteront les dispositions suivantes :

a) toitures

- Les couvertures doivent être réalisées :
 - Soit en tuiles de couleur terre cuite naturelle ou tons mêlés.
 - Soit en fibro-ciment coloré mais avec des tuiles de couvert terre cuite naturelle.
 - Soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert, couleur terre cuite naturelle.

b) murs

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- les matériaux, enduits et peintures devront utiliser la même gamme de couleurs que celle décrite ci-dessus pour les habitations et annexes (nuancier).

3. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

- À l'exception des clôtures à usage agricole, la clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :
 - Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.
 - Soit de treillages métalliques doublés de haie vive, ou bien de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.
- La clôture en limites séparatives sera constituée :
 - Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 2 mètres.
 - Soit de treillages métalliques doublés de haie vive, ou bien de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 2 mètres.
- Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.
- **Toutefois**, la reconstruction de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a) Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
- b) Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

2. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés, classés par le plan de zonage comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 à L 113-7 et R 113-1 à R 113-14 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, 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 de boisement.
- Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

Les terrains considérés sont pratiquement inconstructibles, exception faite de l'autorisation susceptible d'être donnée par décret interministériel dans les conditions fixées par l'article L. 130.2 du Code de l'urbanisme.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

.....

CHAPITRE 19

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N rassemble les espaces de richesses naturelles, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt écologique.

Elle rassemble des espaces naturels remarquables réclamant une protection forte, et des secteurs ne présentant pas une sensibilité aussi élevée, susceptibles d'accueillir des aménagements (existant ou à créer) qui peuvent s'insérer dans un cadre naturel.

8 sous- secteurs ont été définis :

- Le **secteur Na** : secteur accueillant des constructions liées et nécessaires à une exploitation para-agricole (élevage de chevaux...).
- Le **secteur Ng** : zone golfique pouvant accueillir des constructions et installations techniques liées à la pratique du Golf.
- Le **secteur Ngv** : secteur couvrant l'emprise de l'aire d'accueil des gens du voyage.
- Le **secteur Nh** : Habitat diffus identifié dans la zone N, sur des parcelles de taille et de capacité limitées où seront autorisées des extensions des constructions existantes.
- Le **secteur NL** : Secteur capable d'accueillir des équipements liés au développement touristique et à la mise en valeur du patrimoine naturel.
- Le **secteur Nm** : Secteur boisé situé dans l'emprise de la Base Aérienne 120.
- Le **secteur Ns** : Etablissement de santé situé dans la coupure d'urbanisation entre La Teste et Gujan-Mestras.
- Le **secteur Nv** : Emprise de l'aérodrome de Villemarie.
- Le **secteur Nb** : Plan d'eau du Bassin d'Arcachon.

SECTION I

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article N 2.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

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

a) Dans toutes les zones N:

- Les travaux soumis à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, liés à l'exploitation et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.
- Les aménagements (installations et travaux divers) liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que :
 - o Les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.
 - o Les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités.
- Les constructions à usage d'activité liées et nécessaires à l'exploitation sylvicole ou aux activités cynégétiques (chenils), à condition de respecter la qualité des paysages et de l'environnement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).
- Les déchetteries et leurs installations techniques.
- Les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).
- Les affouillements et exhaussement de sol, et notamment le creusement de bassins de rétention, extension ou création de lacs artificiels, les travaux d'extraction de matériaux rendus nécessaires par l'aménagement de l'A 660.
- Les antennes et pylônes.

b) Dans le secteur Na, sont uniquement autorisés :

- Les constructions à usage d'élevage ou de pâturage, ainsi que les logements de fonction des exploitants sans que ces derniers ne puissent excéder 150m² de surface de plancher.

c) Dans le secteur Ng, sont uniquement autorisés :

- Les espaces verts et parcours constitutifs d'un **golf**, ainsi que les voies nécessaires à sa desserte, ouverts au public à condition que les projets proposent un aménagement cohérent ne compromettant pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de moins de 3 m de dénivelé, répondant à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées à l'alinéa ci-dessus, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

- Les constructions et installations (notamment club-house et bâtiments de maintenance) à condition qu'elles soient nécessaires aux activités visées aux alinéas ci-dessus.

d) Dans le secteur Ngv, sont uniquement autorisés :

- Les constructions, installations et aménagements (sanitaires,...) nécessaires et liées au fonctionnement de l'aire d'accueil des Gens du Voyage, à condition qu'elles ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages

e) Dans le secteur Nh, sont uniquement autorisés :

- Pour les **constructions existantes**, à usage d'habitation individuelle, les agrandissements et reconstructions, ainsi que les annexes, à condition que la surface de plancher créée ne puisse dépasser de plus de moitié la surface de plancher existante sur le terrain, et sans que la construction ne puisse excéder 150 m² de surface de plancher au total.

f) Dans le secteur NL, sont uniquement autorisés :

- La réfection des constructions existantes destinées à accueillir du public.
- La création d'équipements légers de loisirs ou de mise en valeur du site (observatoire, aire de pique-nique, abri à vélo, buvette, billetterie), les aires naturelles de camping n'admettant ni H.L.L. Ni Mobil-Homes.
- La rénovation ou l'extension des blocs sanitaires des aires naturelles ou des campings.
- Les affouillements et exhaussement de sol, et notamment le creusement de bassins de rétention, extension ou création de lacs artificiels, les travaux d'extraction de matériaux rendus nécessaires par l'aménagement de l'A 660.

g) Dans le secteur Nm, sont uniquement autorisés :

- Les constructions installations et aménagements, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires aux activités de l'armée de l'air.

h) Dans le secteur Ns, est uniquement autorisée :

- L'extension, la reconstruction et la rénovation de la structure d'accueil de repos et de santé existante, sa transformation en résidences services personnes âgées, dans la limite de la moitié de la surface de plancher déjà existante.

i) Dans le secteur Nv, sont uniquement autorisés :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement de **l'aérodrome de Villemarie**, à condition de ne pas compromettre l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.

J) Dans le secteur Nb, sont uniquement autorisés :

- Les travaux d'entretien, de balisage et de dragage du plan d'eau et tous travaux d'exploitation des concessions ostréicoles et des cultures marines.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE N 4 - RESEAUX DIVERS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Général d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. Les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées :

- Soit avec un recul minimum de **100 mètres** par rapport à l'axe de l'autoroute A 660.
- Soit avec un recul minimum de **15 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation automobile.

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

a) Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.

b) Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. Les constructions devront être implantées en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives, en respectant une distance égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit avec un minimum **de 5 mètres** par rapport à ces limites.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

a) Pour des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).

b) Pour les constructions annexes séparées des bâtiments à usage d'habitation, qui peuvent être implantées à **3 mètres** des limites séparatives, à condition que leur hauteur n'excède pas 3 mètres 50 au faîtage.

c) Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. La distance entre deux constructions situées sur une même propriété, de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H$), sans pouvoir être inférieure à **5 mètres**.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- Pour tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines).
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

NORMES DE HAUTEUR.

- La hauteur des constructions à usage d'activité agricole, para-agricole ou sylvicole ne peut excéder **10 mètres** au faîtage.
- La hauteur des autres constructions ne peut excéder **4,50 mètres**, mesurée à l'égout du toit et **7 mètres**, mesurée au faîtage.
- **En secteur Ns**, la hauteur maximale au faîtage ne peut excéder **8 mètres**.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

a) Constructions principales

Toitures :

- Les pentes seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, avec un minimum de 20 % et un maximum de 40 %. Dans le cadre de l'utilisation de tuiles de Marseille, une pente supérieure est autorisée.
- Les toitures terrasses sont interdites.
- Un débord de toit de 0,50 mètre minimum est imposé.
- Les couvertures des constructions principales doivent être réalisées en tuile de couleur terre cuite naturelle (tuiles de Marseille, de Gironde, Canal, Romane). Toutes les autres couleurs sont interdites.
- Des exceptions pourront être acceptées pour raisons techniques (capteurs solaires), architecturales (zinc ou bac acier), pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment, ainsi que pour les vérandas.

Murs :

- Est autorisé l'emploi de la pierre naturelle, des enduits de teintes claires, de briquettes, bardage en bois, ou matériaux similaires, métal, dans le respect des teintes présentées dans le nuancier déposé en Mairie.
- Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que : parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...). Sont en revanche autorisés les briquettes d'ornement, pierres d'ornement et autres éléments décoratifs.

Menuiseries extérieures et boiseries :

- Les huisseries utiliseront les teintes présentées dans le nuancier déposé en Mairie.

Toutefois :

Lorsque la destination, l'importance ou les caractéristiques de la construction le justifient, des dispositions différentes pourront être autorisées, après examen des pièces du permis de construire démontrant la pertinence des choix architecturaux et techniques.

b) Constructions annexes séparées des constructions principales

Les constructions annexes séparées des constructions principales doivent :

- Être couvertes en harmonie avec la construction principale.
- Utiliser pour les murs des matériaux identiques à la construction principale, ou le bois ou un matériau similaire.

2. DISPOSITIONS POUR LES BATIMENTS D'EXPLOITATION

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitations agricoles de la zone respecteront les dispositions suivantes :

a) toitures

- Les couvertures doivent être réalisées :

- Soit en tuiles de couleur terre cuite naturelle ou tons mêlés.
- Soit en fibro-ciment coloré mais avec des tuiles de couvert terre cuite naturelle.
- Soit en plaques de support de tuile avec tuiles de couvert, couleur terre cuite naturelle.

b) murs

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- les matériaux, enduits et peintures devront utiliser la même gamme de couleurs que celle décrite ci-dessus pour les habitations et annexes (conformes au nuancier déposé en Mairie).

3. DISPOSITIONS POUR LES CLOTURES

- À l'exception des clôtures à usage agricole, la clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :
 - Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,60 m.
 - Soit de treillages métalliques doublés de haie vive, ou bien de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m.
- La clôture en limites séparatives sera constituée :
 - Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 2 mètres.
 - Soit de treillages métalliques doublés de haie vive, ou bien de claires-voies. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 2 mètres.
- Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.
- **Toutefois**, la reconstruction de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a) L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.
- b) Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.
- c) Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

2. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés, classés par le plan de zonage comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 à L 113-7 et R 113-1 à R 113-14 du Code de l'Urbanisme

En conséquence, 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 de boisement.
- Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

.....

CHAPITRE 20

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NER

CARACTERE DE LA ZONE NER

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles, à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne la partie du territoire communal en arrière du littoral désigné par les services de l'État comme des espaces et milieux à préserver au titre de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme.

Ici, des restrictions très fortes pèseront sur toutes les formes d'aménagement.

SECTION I

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

ARTICLE NER 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article NER 2.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

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

Après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, 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) À 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.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NER 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE NER 4 - RESEAUX DIVERS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Général d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

ARTICLE NER 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à **15 mètres** par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation automobile.

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE NER 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NER 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

NORMES DE HAUTEUR

La hauteur des constructions ne peut excéder **4,50 mètres**, mesurée à l'égout du toit et **7 mètres**, mesurée au faîtage.

ARTICLE NER 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE NER 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE NER 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

a) L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

b) Les aires de stationnement de plus 100 m² doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

c) Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

2. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés, classés par le plan de zonage comme devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 à L 113-7 et R 113-1 à R 113-14 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, 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 de boisement.
- Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

.....

CHAPITRE 21

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP

CARACTERE DE LA ZONE NP

Il s'agit des zones littorales du Bassin d'Arcachon incluses dans le Domaine Public Maritime. Ces zones sont réservées à la création et à l'extension des installations nécessaires à l'exploitation des ressources maritimes (ostréiculture, aquaculture) et aux activités complémentaires à cette exploitation (aires de bateaux, réparation navale, expédition, structures administratives ou de services liés à la pêche, la conchyliculture ou la construction navale). Des commerces liés aux activités maritimes sont admis dans le secteur.

SECTION I

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

ARTICLE NP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article NP 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) les constructions à usage de logements individuel ou sous forme de lotissement.
- b) Les constructions autres que celles nécessaires à l'exploitation et à la transformation des produits de la mer, à la construction et l'entretien des installations nécessaires à l'exploitation des produits de la mer, les commerces, services et structures administratives liées à la pêche, la conchyliculture et la plaisance.
- c) Les carrières et gravières.
- d) Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et mobil-homes.
- e) Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- f) Les dépôts de déchets de toutes natures non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- g) Les dépôts de ferrailles usagées non ostréicoles et de véhicules hors d'usage.
- h) Les chenils.
- i) Les établissements avec attractions où la danse est régulièrement pratiquée : dancings, discothèques, cabarets ou night-clubs.

ARTICLE NP 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

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

- a) Les constructions à usage commercial, de bureaux et de services, sous réserve qu'elles soient liées au caractère de la zone.
- b) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :
 - Qu'elles soient liées aux activités autorisées sous condition dans la zone.
 - Qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement.
- c) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 3 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site.
- d) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).
- e) Les antennes et pylônes.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NP 3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Les voies nouvelles auront une largeur d'au moins 3,50 mètres et ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni de passage sous porche inférieur à 3,50 mètres de hauteur.

ARTICLE NP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Général d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

ARTICLE NP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. Les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées avec un recul maximum de **8 mètres** compté à partir de l'alignement du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. Les constructions sont implantées en **ordre continu (notamment 2 cabanes jumelées) ou discontinu**, en respectant une distance horizontale minimale de **2 mètres** par rapport à la cabane voisine.

Dans le cas de cabanes jumelées, l'implantation devra respecter un écartement minimal de 3 mètres par rapport à la cabane voisine.

La reconstruction à l'identique, en cas de sinistre, d'une cabane sur les implantations existantes sera autorisée.

2. Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. Le principe retenu est celui d'un volume unique dans le cadre d'une cabane implantée en ordre discontinu, ou du jumelage de deux cabanes.

2. Toutefois, ces règles d'implantation ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques ou de sécurité, notamment dans le cas de création de bassins couverts. Dans ce cas, une note technique en démontrera la nécessité et l'impact du projet sur l'environnement.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE NP 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

NORMES DE HAUTEUR

- La hauteur des constructions à usage conchylicole ou de pêche est limitée à **7 mètres** au faîtage.
- La hauteur des autres constructions est limitée à **9,50 mètres** au faîtage.

ARTICLE NP 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. PRINCIPE GENERAL

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

2. DISPOSITIONS POUR LES BÂTIMENTS

- La forme des constructions d'origine doit être respectée, avec toiture à 2 pentes et débords de toits de 40 cm minimum.
- Le pignon doit être perpendiculaire à la voie principale ou au chenal.
- Il pourra dans certains cas être parallèle à la voie pour permettre une meilleure intégration dans le site et pour conserver une homogénéité de volume par rapport aux constructions avoisinantes. Dans ce cas, une note architecturale viendra argumenter cette disposition particulière.
- Les façades des constructions seront traitées en bois apparent ou matériaux similaire pour plus de la moitié de leur surface.
- Les toitures seront couvertes en tuiles ou matériau de couverture du même aspect, de couleur rouge, avec des pentes comprises entre 25 % et 40 %. Dans le cadre de l'utilisation de tuile mécanique, une pente supérieure est autorisée.

ARTICLE NP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE NP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

.....

CHAPITRE 22

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NPO

CARACTERE DE LA ZONE NPO

Il s'agit des zones littorales du Bassin d'Arcachon incluses dans le Domaine Public Maritime et couvrant les ports ostréicoles anciens dont le caractère patrimonial nécessite une protection du bâti traditionnel en bois, et où tout projet de construction, de rénovation et d'extension devra répondre à des règles particulières d'implantation et de construction.

SECTION I

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

ARTICLE NPO 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article NPO 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a)** les constructions à usage de logements individuel ou sous forme de lotissement.
- b)** Les constructions autres que celles nécessaires à l'exploitation et à la transformation des produits de la mer, à la construction et l'entretien des installations nécessaires à l'exploitation des produits de la mer, les commerces, services et structures administratives et associatives liées à la pêche, la conchyliculture et la plaisance, et aux activités sportives et touristiques.
- c)** Les carrières et gravières.
- d)** Les terrains de camping ou de caravanes, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes et mobil-homes.
- e)** Les habitations légères de loisirs et parcs résidentiels de loisirs.
- f)** Les dépôts de déchets de toutes natures non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier....
- g)** Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage.
- h)** Les antennes et pylônes.
- i)** Les chenils.
- j)** Les établissements avec attractions où la danse est régulièrement pratiquée : dancings, discothèques, cabarets ou night-clubs.

ARTICLE NPO 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

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

a) Les constructions à usage commercial, de bureaux et de services, sous réserve qu'elles soient liées au caractère de la zone.

b) La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve :

- qu'elles soient liées aux activités autorisées sous condition dans la zone.

- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement.

c) Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 3 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

d) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

**SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE NPO 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Les voies nouvelles auront une largeur d'au moins 3,50 mètres et ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni de passage sous porche inférieur à 3,50 mètres de hauteur.

ARTICLE NPO 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

**ASSAINISSEMENT
Eaux usées**

Seule l'absence de sanitaires justifie le non raccordement au réseau public d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux usées traitées ou non traitées est interdite dans le port.

ARTICLE NPO 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront être implantées avec un recul maximum de **8 mètres** compté à partir de l'alignement du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue. Elles devront strictement respecter l'alignement du bâti existant sans pouvoir s'implanter à moins d'un mètre de la limite d'emprise des voies.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. Les constructions sont implantées en **ordre continu (2 cabanes jumelées) ou discontinu**, en respectant une distance horizontale minimum de **un mètre** par rapport à la cabane voisine.
2. Dans le cas de cabanes jumelées, l'implantation devra respecter un écartement minimal de 2 mètres par rapport à la cabane voisine.
3. La reconstruction, en cas de sinistre, d'une cabane sur les implantations existantes sera autorisée.

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

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. Le principe retenu est celui d'un volume unique dans le cadre d'une cabane implantée en ordre discontinu, ou du jumelage de deux cabanes.
2. Toutefois, ces règles d'implantation ne s'appliquent pas : pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

ARTICLE NPO 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 m² maximum pour une cabane ostréicole et à 100 m² pour deux cabanes jumelées.

ARTICLE NPO 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

La hauteur est limitée à **4,70 mètres** au faîtage pour les cabanes ostréicoles, et à **4,50 mètres** pour les moyens de levage et de manutention.

ARTICLE NPO 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

1. PRINCIPE GENERAL

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

2. DISPOSITIONS POUR LES BÂTIMENTS

- La forme des constructions d'origine doit être respectée, avec toiture à 2 pentes et débords de toits de 40 cm minimum.
- Le pignon doit être perpendiculaire à la voie principale ou au chenal.
- Il pourra dans certains cas être parallèle à la voie pour permettre une meilleure intégration dans le site et pour conserver une homogénéité de volume par rapport aux constructions avoisinantes. Dans ce cas, une note architecturale viendra argumenter cette disposition particulière.
- Les toitures seront couvertes en tuiles de couleur naturelle unie, avec des pentes comprises entre 25 % et 40 %. Dans le cadre de l'utilisation de tuile mécanique, une pente supérieure est autorisée.
- Sont exclusivement admis :
 - L'utilisation du bois en bardage vertical avec couvre-joint.
 - Le toit à 2 pentes avec utilisation de la tuile mécanique ou de Gironde.

Volumes

- Les surélévations de tout ou partie des volumes existants sont interdites.
- Les reconstructions présenteront une volumétrie similaire à l'existant. La variation de hauteur entre deux constructions contiguës ne pourra dépasser 0,50 m.
- Les créations présenteront une volumétrie limitée à un niveau avec une largeur sur le domaine public inférieure ou égale à 6,00 m.
- Les jumelages de deux cabanes au plus sont tolérés pour une distance de constructions non contiguës inférieure ou égale à 2,00 m.
- Les toitures présenteront un pignon sur les façades orientées sur la voirie. Les croupes sont interdites.

Toitures

- Les toitures terrasses sont interdites sauf dans le cas d'un jumelage de deux cabanes
- Les débords de toitures seront équivalents aux avant-toits existants avec un minimum de 0,30 m sur les longs pans et 0,50 m sur les pignons.
- Les jumelages de toiture sont tolérés à condition que le chéneau présente une altimétrie par rapport au sol identique à la rive de toiture opposée.
- La création de cheminée hors toiture est interdite.
- La ligne de faîtage sera axée et parallèle à la façade la plus longue.
- Les panneaux solaires sur les toitures sont interdits.
- Les ouvertures de type lanterneaux sont tolérées à condition qu'elles soient intégrées sans les plans de toiture en position fermée en partie centrale de la construction.
- Les descentes et dalles de gouttière sont interdites. Les aplombs de toiture seront traités par un matériau absorbant ou par un caniveau béton relié sur les exutoires de l'espace public.

Façades

- Les teintes, matériaux, percement, ouvertures, occultations et rives de toiture devront être identiques sur l'ensemble des façades.
- La création de baies sur les façades-pignons est autorisée.
- Il sera privilégié les ouvertures à la française.
- Les occultations seront de type volets rabattables en tableau à l'exclusion de tout volet roulant, persiennes etc...
- Les pare-soleils fixes ou mobiles sont interdits.
- Les équipements techniques seront intégrés aux constructions et ne seront pas visibles depuis le domaine public (climatiseurs).

Matériaux

- L'utilisation de la tuile mécanique de Marseille ou de la tuile canal dite « de Gironde » est imposée.
- Dans le cas d'une extension la couverture sera identique à la construction existante dans son matériau, sa forme et sa teinte.
- Les matériaux existants en façades seront dans la mesure du possible restaurés ou reproduits (bardage, planche de rive etc...).
- Seront interdits sur les façades les imitations de matériaux naturels, les matériaux utilisés sans respecter leurs règles de mise en œuvre ainsi que les matériaux bruts destinés à recevoir une finition.
- Les façades seront traitées avec un bardage bois clouté dans le sens vertical avec un couvre joint de 3 à 10 centimètres – La pose horizontale est tolérée pour les remplissages d'allège.
- Les enduits, bardages métalliques ou PVC sont interdits, ainsi que l'emploi de vitrages et /ou dérivés de plastiques fumés ou réfléchissant, de tôles pleines ou perforées, de métal déployé, etc...
- Le PVC est interdit pour les menuiseries qui seront réalisées en bois ou en aluminium laqué.

Enseignes

- Les enseignes rapportées sur les façades, sur les toitures ou en drapeau sont interdites.
- Les enseignes intégrées aux menuiseries sont tolérées à condition d'être intégrées dans le linteau sur toute la largeur de l'ouverture ou privilégiant le bois peint à l'exclusion de tout matériau plastique.
- Les enseignes mobiles sur chaises implantées sur le domaine public en dehors des aires de circulation, de stationnement ou de manœuvre des véhicules sont tolérées à condition d'être limitées à une surface de 1,50 m² par face pour une hauteur inférieure ou à 1,50 m.
- Les enseignes lumineuses sont tolérées à condition d'être monochrome.

Teintes

- L'utilisation de couleurs vives sur les façades est interdite. Seront privilégiées les teintes déclinées des bruns similaires à la majorité des bâtiments existants.
- Des couleurs pastel sont tolérées pour les occultations et les enseignes.
- Dans le cas d'une extension ou de création de baies, les couleurs des ouvrages existants devront être reproduits.
- La teinte aluminium naturel est interdite.
- Les ouvrages intégrés aux toitures seront de la même teinte que la couleur de la couverture.
- Les ouvrants seront de teinte unique.

ARTICLE NPO 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

ARTICLE NPO 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

.....

ANNEXES

ANNEXE 1

ELEMENTS DU PATRIMOINE DU PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL REMARQUABLES

NOTE DE PRESENTATION

La ville de Gujan-Mestras a fait application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Cet article prévoit que les règlements de PLU peuvent : « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

L'application de l'ensemble de cet outil et dispositions réglementaires qui suivent permet de porter attention au patrimoine bâti et naturel remarquable de Gujan-Mestras. Les dispositions du présent document complètent les dispositions générales du Règlement du Plan Local de l'Urbanisme.

Les préconisations architecturales qui en découlent s'appliquent au patrimoine remarquable de la commune clairement recensé et identifié.

Les objectifs du recensement et les possibilités d'évolution indiquent, en fonction des caractéristiques et intérêts de l'élément identifié, les possibilités d'évolution des éléments remarquables identifiés selon trois degrés :

- **La conservation** : les éléments bâtis (constructions et/ou clôtures) ou paysagers (perspectives, plantations et alignements d'arbres) devront être conservés ou restaurés. Toutefois, des travaux sur ces éléments pourront être acceptés sous réserve de respecter les éléments identifiés dans les fiches (caractéristiques et intérêt).
- **La protection** : les éléments bâtis (constructions et/ou clôtures) ou paysagers (perspectives, plantations et alignements d'arbres) devront être préservés. Toutefois, des travaux (agrandissement, modification des façades, déplacement, etc.) ou des démolitions partielles pourront être acceptées dans le cadre d'un projet global sous réserve de s'insérer harmonieusement avec les éléments bâtis existants.
- **L'aménagement cadré** : les aménagements sur et à proximité des éléments recensés devront permettre la préservation des éléments recensés et leur mise en valeur.

Les effets de cette identification sont écrits dans le règlement des zones concernées, et notamment afin :

- **d'interdire la démolition ou la destruction** des éléments recensés sauf pour un motif d'intérêt général et de sécurité,
- **d'autoriser sous conditions**, les aménagements sur et à proximité des éléments identifiés devront permettre la préservation des éléments remarquables et leur mise en valeur,
- **de réglementer les aspects extérieurs des constructions ou des espaces libres et plantations** : les aménagements ou travaux réalisés sur ou à proximité des éléments recensés devront permettre de valoriser les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

SECTION 1

Considérations Techniques Générales sur le bâti identifié

Le travail de recensement du bâti remarquable a permis de mettre en évidence, et aussi de réaffirmer, l'existence d'une architecture qui s'est développée à partir d'une image de la maison idéalisée dans sa relation avec la nature, dans son usage d'objet de séjour mais aussi de travail. Cela a aussi permis l'identification et la protection de cette exubérance architecturale, de cette audace décorative, présentes dans le bâti remarquable de Gujan-Mestras.

Les créations originales de la « Belle Epoque », pour la plus grande majorité, cohabitent dans une habile mise en scène. Leur architecture éclectique rivalise de détails sophistiqués parfois ostentatoires, alliant le travail des bois moulurés et sculptés à celui de la pierre et de la brique jouant sur la polychromie, la texture et la modénature.

La recherche presque systématique du « pittoresque » caractérise l'évolution de l'architecture à Gujan-Mestras. Les plans se diversifient les volumes s'emboîtent avec science, les matériaux employés sont plus variés et le décor architectural plus abondant. Les toitures deviennent complexes et ornées. Les lattis de bois viennent concourir à l'élégance et au charme de ce bâti. Volume cubique, élévations symétriques et toit à deux ou quatre versants, en porte-à-faux ou parfois avec un comble brisé sont les caractéristiques indéniables de ce bâti.

La volumétrie particulière, les façades composées, les architectures de charpentes, les assises maçonnées, les imposantes toitures, les couleurs variées, l'unité des clôtures et la richesse de la végétation caractérisent enfin les ensembles remarquables visibles, recensés et identifiés à Gujan-Mestras.

A l'origine, la composition des villas (1860 / 1870) était celle d'un parallélépipède en bois, sur pilotis, couvert d'une toiture à deux pentes et entouré d'une galerie ou d'une véranda.

De 1870 à 1900 progressivement la maçonnerie apparaît et se structure à partir d'un soubassement, parfois traité en bossage. C'est un type de composition savamment mesuré entre le « dur » (la maçonnerie) et le « léger » (le bois). Les chaînages des angles en brique, en pierre, ou en briques et pierres alternées, les entourages des baies, les bandeaux donnent alors une valeur constructive à l'édifice. Le bois se déploie, dans les galeries, les vérandas, les escaliers couverts et surtout les charpentes apparentes des pignons. Enfin progressivement la composition des villas privilégie les lignes verticales par la multiplication des éléments assemblés : avant corps, tourelles, toitures en fronton orientées sur la façade principale, travées verticales.

Détails de pierre, détails de bois, les édifices ouvragés développaient des thèmes de décors propres à leur identité. Ces décors quelque peu théâtraux pour certains, offraient l'impression de style mozarabe, hispanique, chinois, vénitien. Certaines villas portent encore le nom suggestif adapté.

Moins factices étaient les constructions toutes en pierre de style néo-Gothique et néo-Renaissance dont les détails reprenaient en les stylisant les fenêtres à meneaux en pierre, les contreforts, les longs bandeaux obliques, les couronnements importants des cheminées.

La prise de conscience de la dimension urbaine globale qui en découle fait apparaître que loin d'être réglé par le caprice, l'initiative individuelle et le plaisir, ce bâti identifié a été et est aujourd'hui, si ce n'est encore plus, un laboratoire d'urbanisme décisif.

SECTION 2

Alignement et harmonie de la voie

L'élaboration rapide de ces types architecturaux s'est faite toutefois dans un certain ordre pour établir un rapport étroit avec le site : l'ordre du maillage urbain, réglé à partir des perpendiculaires et des parallèles au rivage. L'ordre régit la ville dans son rapport avec le rivage. Il régit aussi le quartier et la parcelle : implantation à l'alignement ou en retrait suivant une hiérarchie propre aux fonctions : riches villas de front de mer en retrait, maisons d'habitation permanente à l'alignement sur la voie ou en léger retrait avec galerie.

De nombreux alignements de bâtis remarquables jalonnent encore le paysage urbain de Gujan-Mestras et animent de leur linéarité la voirie.

La linéarité de certaines façades est d'importance sur certains axes de Gujan-Mestras, et non des moindres. Outre la vitrine architecturale et patrimoniale qu'offrent certaines voiries, il faut convenir que les petites voiries publiques « isolées », mais au cœur du vieux Gujan-Mestras, présentent un alignement rigoureux et dynamique. Son identification et son respect sont des composantes essentielles du paysage urbain de Gujan-Mestras et du Bâti Remarquable, du cadre de vie.

SECTION 3

Enjeux paysagers

Initialement les villas, en ce qui concerne les sites forestiers, étaient implantées au milieu des boisements sans modification de la végétation de pins, de chênes et d'arbousiers. Mais progressivement la simplicité des sites forestiers a fait place aux jardins d'agrément avec l'apport des plantes exotiques

Le développement des jardins d'agrément, artificiellement paysagers, a contribué au recul du paysage originel. De plus la volonté de dégager les vues, d'écarter les grands arbres de la proximité des constructions a favorisé le dénuement des parcelles. Cet état de fait devient crucial aujourd'hui. Le renouvellement de la végétation dominante qui n'est pas incompatible avec le jardin particulier doit être un préalable si l'on veut respecter et rétablir l'harmonie des sites.

CAHIER DES PRESCRIPTIONS

Patrimoine bâti

Les arcachonnaises et pavillons d'inspiration arcachonnaise

Bâtisses au style éclectique et aux nombreux éléments de décoration (notamment en bois découpé) inspirés d'autres styles.

Typologie	Photo	Caractéristiques
Arcachonnaise		<p>Toiture a grand débord selon la tradition landaise, façade en brique, tourelle, avant corps, véranda, balcon, asymétrie Utilisation intensive de bois découpé pour les fermes, les lambrequins et les balcons Modénature d'angle.</p>

Prescriptions

• Conservation

La démolition complète de la construction est interdite, sauf en cas de périls irrémédiables. Les constructions annexes et les clôtures appartenant à un ensemble bâti homogène doivent être conservées, sauf en cas de périls irrémédiables.

La composition paysagère de la parcelle doit être respectée et les arbres conservés.

• Protection

La démolition partielle et la modification des façades sont autorisées pour un projet global de rénovation respectant : les règles de composition (volume et pente de toiture), la modénature, l'aspect des matériaux (notamment la brique et les modénatures d'angle) et les éléments de décor des façades (lambrequins, bois découpé).

Les démolitions partielles ou modification des constructions annexes et des clôtures appartenant à un ensemble bâti homogène est autorisée pour un projet global de restauration.

La composition paysagère de la parcelle doit être respectée et les arbres conservés.

• Aménagement cadré

L'aménagement de la parcelle doit respecter l'ordonnancement du bâti et la composition paysagère de la parcelle et les arbres conservés.

Typologie	Photo	Caractéristiques
<p>Pavillon d'inspiration arcachonnaise</p>		<p>Forme du bâtiment principal similaire à l'architecture landaise. Ajout d'extensions latérales Simplification des volumétries et décors ; Façade lisse Tons ocres clairs Modénature d'angle</p>
<p><u>Prescriptions</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <p>• Conservation</p> <p>La démolition complète de la construction est interdite, sauf en cas de périls irrémédiables. Les constructions annexes et les clôtures appartenant à un ensemble bâti homogène doivent être conservées, sauf en cas de périls irrémédiables. La composition paysagère de la parcelle doit être respectée et les arbres conservés.</p> <p>• Protection</p> <p>La démolition partielle et la modification des façades sont autorisées pour un projet global de rénovation respectant : les règles de composition (volume et pente de toiture), la modénature, l'aspect des matériaux (notamment la brique et les modénatures d'angle) et les éléments de décor des façades (lambrequins, bois découpé). Les démolitions partielles ou modification des constructions annexes et des clôtures appartenant à un ensemble bâti homogène est autorisée pour un projet global de restauration. La composition paysagère de la parcelle doit être respectée et les arbres conservés.</p> <p>• Aménagement cadré</p> <p>L'aménagement de la parcelle doit respecter l'ordonnancement du bâti et la composition paysagère de la parcelle et les arbres conservés.</p> 		

Les maisons de type landais

Maison traditionnelle caractéristique par sa volumétrie en profondeur, son entrée marquée par un auvent, l'utilisation de pans de bois, et sa toiture à 3 pans inclinés.

Typologie	Photo	Caractéristiques
<p>Maison de type landais</p>		<p>Maison à nef et bas-côtés, vaste bloc rectangulaire en profondeur, sans étages en pan de bois et torchis, sous un toit à deux versants inclinés et couvert en tuiles-canal, façade en pignon.</p> <p>La façade tournée vers le levant abrite un portique ou auvent central qui bénéficie du soleil le matin, le pignon arrière exposé aux pluies de l'Atlantique s'abrite souvent sous une croupe «queue de pigeon».</p>

Prescriptions

- Conservation

La démolition complète de la construction est interdite, sauf en cas de périls irrémédiables. Les constructions annexes et les clôtures appartenant à un ensemble bâti homogène doivent être conservées, sauf en cas de périls irrémédiables.

- Protection

La démolition partielle et la modification des façades sont autorisées pour un projet global de rénovation respectant les règles de composition (toiture à 3 pans, volumétrie en profondeur), la modénature, l'aspect des matériaux et les éléments de décor des façades (bois peint, brique). Les démolitions partielles ou modification des constructions annexes et des clôtures appartenant à un ensemble bâti homogène est autorisée pour un projet global de restauration.

Les cabanes en bois

Ces bâtiments n'accueillent généralement pas d'habitation mais se déclinent du hangar à l'abri de jardin. Ils se reconnaissent à leur façade en bois local et leur volume épuré.

Typologie	Photo	Caractéristiques
<p>Hangar bois (garage à bateau / grange)</p>		<p>Bâtiments destinés au stockage (petit entrepôt, abri de jardin) ou à l'artisanat. Réalisés entièrement en bois (pin, mélèze) et de volumétrie sommaire. Façades sans décors et toitures en tuile.</p>

Prescriptions

• **Conservation**

La démolition complète de la construction est interdite, sauf en cas de périls irrémédiables.

• **Préservation**

La démolition partielle et la modification des façades sont autorisées pour un projet global de rénovation respectant les règles de composition, la modénature et l'aspect des matériaux.

Les maisons de type gujanaise et d'inspiration coloniale

• Les maisons de type gujanaise

Habitat typique, la maison de type gujanaise se caractérise par son plan de plain-pied, en bordure de rue, sa façade en pierre calcaire, sa toiture à pans et à faible pente.

Typologie	Photo	Caractéristiques
<p>Les maisons de type gujanaise</p>		<p>Maison en pierre calcaire, de plain-pied caractéristique du XVIIIe-XIXe siècle.</p> <p>Le bâti se développe en profondeur avec généralement un jardin sur l'arrière.</p> <p>Certaines échoppes peuvent avoir une toiture en pente cependant la forme traditionnelle est équipée d'un toit à faible pente.</p>

Prescriptions

• Conservation

La démolition complète de la construction est interdite, sauf en cas de périls irrémédiables. Les constructions annexes et les clôtures appartenant à un ensemble bâti homogène doivent être conservées, sauf en cas de périls irrémédiables.

• Protection

La démolition partielle et la modification des façades sont autorisées pour un projet global de rénovation respectant les règles de composition (plain-pied, pente de toiture), la modénature et l'aspect des matériaux (notamment pierre calcaire).

Les démolitions partielles ou modification des constructions annexes et des clôtures appartenant à un ensemble bâti homogène est autorisée pour un projet global de restauration.

• **Les maisons d'inspiration coloniale**

Inspirée de l'architecture coloniale d'Amérique tropicale, ces grandes bâtisses sont généralement inscrites dans les parcs paysagers, et se caractérisent notamment par leur auvent / galerie sur la façade principale.

Typologie	Photo	Caractéristiques
<p>Les maisons d'inspiration coloniale</p>		<p>Volumétrie importante Porche d'entrée Colonnade / galerie / portique métallique (couverte ou non) Volets colorés Fenêtres à guillotine / petits carreaux Toit de 2 à 4 pans</p>

Prescriptions

• **Conservation**

La démolition complète de la construction est interdite, sauf en cas de périls irrémédiables. La structure paysagère de ces espaces présente une composition de qualité est à préserver. La végétation existante doit être conservée en l'absence de projet paysager dûment explicité.

• **Protection**

La démolition partielle et la modification des façades sont autorisées dans le cadre d'un projet global de rénovation respectant les règles de composition (proportion des ouvertures, galerie, porte-à-faux...).

La modénature, l'aspect des matériaux et les éléments de décor des façades (volets colorés, fenêtres à guillotine...).

La structure paysagère de ces espaces présente une composition de qualité à préserver. La végétation existante doit être conservée en l'absence de projet paysager dûment explicité.

Demeures bourgeoises		
Bâtisses imposantes inscrites généralement dans des parcs paysagers, aux décors inspirés du gothique anglais et du néo-classique, généralement en pierre.		
Typologie	Photo	Caractéristiques
Demeure bourgeoise		<p>Corps de bâtiment avec façade en pierre lisse et en moellon. Façade inspirée des styles néo-classique ou gothique anglais, volumes imposants.</p>
<p><u>Prescriptions</u></p> <p>• Conservation La démolition complète de la construction est interdite, sauf en cas de périls irrémédiables. Les constructions annexes et les clôtures appartenant à un ensemble bâti homogène doivent être conservées, sauf en cas de périls irrémédiables. La structure paysagère de ces espaces présente une composition de qualité est à préserver. La végétation existante doit être conservée en absence de projet paysager dûment explicité.</p> <p>• Protection La démolition partielle et la modification des façades sont autorisées dans pour un projet global de rénovation respectant les règles de composition (attiques, toit-terrasse), la modénature, l'aspect des matériaux (pierre calcaire) et les éléments de décor des façades (colonnades, macarons, décors sculpté). Les constructions annexes et les clôtures appartenant à un ensemble bâti homogène doivent être conservées, sauf en cas de périls irrémédiables. Leur démolition partielle ou modification est autorisée pour un projet global de restauration. La structure paysagère de ces espaces présente une composition de qualité est à préserver. La végétation existante doit être conservée en absence de projet paysager dûment explicité.</p> <p>• Aménagement cadré L'aménagement de la parcelle doit respecter l'ordonnancement du bâti et la composition paysagère de la parcelle et les arbres conservés.</p>		

Les maisons et immeubles ouvriers

Bâties aux volumétries et matériaux simples, souvent en brique et enduit, prenant la forme de courée ou d'immeuble de faible hauteur.

Typologie	Photo	Caractéristiques
Maison ouvrière / immeuble ancien		<p>Assez proche de l'échoppe dans sa version la plus simple. Peut compter un ou deux étages. Enduit, toiture tuiles. Modénature d'angle Donnant souvent sur une courée collective. Possibilité de combles en sous-pente aménagés / lucarnes</p>

Prescriptions

• Conservation

La démolition complète de la construction est interdite, sauf en cas de périls irrémédiables.

• Protection

La démolition partielle et la modification des façades sont autorisées pour un projet global de rénovation respectant les règles de composition, la modénature et l'aspect des matériaux.

Les pavillons

Maisons individuelles anciennes.

Typologie	Photo	Caractéristiques
Les pavillons		<p>Façade à parement pierre, toits en tuiles rouges à double pans, doté d'un jardin. Généralement en RDC + combles.</p>

Prescriptions

• Conservation

La démolition complète de la construction est interdite, sauf en cas de périls irrémédiables.

• Protection

La démolition partielle et la modification des façades sont autorisées pour un projet global de rénovation respectant les règles de composition, la modénature et l'aspect des matériaux.

• Aménagement cadré

L'aménagement de la parcelle doit respecter l'ordonnancement du bâti.

Autres bâtiments à valeur patrimoniale – petit patrimoine

Patrimoine vernaculaire ou constructions contemporaines caractéristiques.

Typologie	Photo	Caractéristiques
		<p>Eglise Halle Equipement Pigeonnier</p>

Prescriptions

• Conservation

La démolition complète de la construction est interdite, sauf en cas de périls irrémédiables. Les vues sur et depuis la parcelle devront être conservées.

• Protection

La démolition partielle et la modification des façades sont autorisées pour un projet global de rénovation respectant les règles de composition, la modénature et l'aspect des matériaux. Les vues sur et depuis la parcelle devront être conservées.

• Aménagement cadré

L'aménagement de la parcelle doit respecter l'ordonnement du bâti.

CAHIER DES PRESCRIPTIONS

Patrimoine naturel et paysager

Les pinèdes

Caractéristiques des paysages du bassin d'Arcachon les pins maritimes poussent principalement sur la dune ou sur un sol sablonneux, ils sont généralement associés à une végétation arbustive.

Typologie	Photo
Pinède	

Prescriptions

Les arbres identifiés doivent être préservés ainsi que la végétation arbustive et couvre-sols les accompagnants.

L'imperméabilisation, les installations, les constructions, les dépôts et les travaux (hormis dans le cadre de travaux de voirie ou liés aux réseaux veillant à la protection du tronc, du houppier et du système racinaire) sont interdits dans un périmètre autour des arbres correspondant au minimum à la taille du houppier.

En cas d'abattage pour des raisons de vétusté, maladie ou aménagement d'intérêt public, les arbres seront remplacés par des arbres d'essence et de port équivalents.

Les arbres isolés

Arbres remarquables par leur taille / âge / emplacement.

Typologie	Photo
Arbre isolé	

Prescriptions

L'imperméabilisation, les installations, les constructions, les dépôts et les travaux (hormis dans le cadre de travaux de voirie ou liés aux réseaux veillant à la protection du tronc, du houppier et du système racinaire) sont interdits dans un périmètre autour des arbres correspondant au minimum à la taille du houppier.

En cas d'abattage pour des raisons de vétusté, maladie ou aménagement d'intérêt public, les arbres seront remplacés par des arbres d'essence et de port équivalents

Les ensembles arborés	
Typologie	Photo
Ensemble d'arbres / bosquet	
<p><u>Prescriptions</u></p> <p>L'imperméabilisation, les installations, les constructions, les dépôts et les travaux (hormis dans le cadre de travaux de voirie ou liés aux réseaux veillant à la protection du tronc, du houppier et du système racinaire) sont interdits dans un périmètre autour des arbres correspondant au minimum à la taille du houppier.</p> <p>En cas d'abattage pour des raisons de vétusté, maladie ou aménagement d'intérêt public, les arbres seront remplacés par des arbres d'essence et de port équivalents.</p>	

Parc	
Composition paysagère de type jardin ou parc.	
Typologie	Photo
Parc et bâtisse	
<p><u>Prescriptions</u></p> <p>Le parti d'origine en termes de composition et d'architecture de l'ensemble ainsi que le paysage du site doivent être préservés (équilibre entre les espaces bâtis et les espaces libres, maintien des perspectives, définition des gabarits en cohérence avec l'environnement existant). Les percées visuelles depuis le domaine public seront maintenues.</p>	

Glossaire Architectural et Technique

Nom de la Villa : Les noms des villas ont un sens, ils évoquent l'architecture, le jardin, le propriétaire, autre chose peut-être. Les propriétaires changent, mais les villas traversent le temps. Leur nom sert souvent à identifier ceux-ci, à les situer, voire à les comprendre.

Eviter de changer le nom d'une villa, surtout ne pas le supprimer, la villa deviendrait un numéro banal dans une rue et on risque de perdre son histoire, sa raison d'être.

- Volumétrie et silhouette :

La caractéristique principale est de présenter une architecture de volume. Les constructions montrent 4 façades, dont la vue oblique semble privilégiée au point de susciter des compositions volumétriques complexes, avec tourelles d'escalier sur l'angle, ou corps avancé avec façade principale en pignon.

La silhouette présente une valeur particulière. La toiture coiffe le volume et accentue les effets sculpturaux par les débords, les couvertures de tourelles, les grandes charpentes apparentes, les tuiles faitières en « dentelle », les épis et souches de cheminée. Les fortes pentes, la complexité des toitures, les éléments en porte à faux, balcons donnent une ampleur aux masses relativement cubiques des villas.

L'ensemble semble présenter une telle dynamique des masses et des formes que la composition apparaît totale et que l'amputation de l'un des éléments serait susceptible d'en rompre l'harmonie.

Les villas peuvent poser de multiples problèmes d'équilibre des masses en cas d'adjonction ou de suppressions. Les modifications apportées à la fin du XIX^e siècle et au début du XX^e siècle ont porté uniquement sur l'aménagement de galeries complémentaires. C'est pourquoi tout projet de modification banale, comme la création d'un appentis ou d'un garage en adjonction, peut poser problème et nécessite une étude architecturale sérieuse. De même l'équilibre des toitures ne permet guère pour certaines villas la modification des combles.

- Murs et façades :

Pignon

Extrémité supérieure d'une façade, le plus souvent de forme triangulaire ou incurvée, épousant le profil du comble. Élément architectural correspondant à la section supérieure d'un mur à l'extrémité d'un toit pentu. Il est très souvent prétexte à décoration.

A cela s'associe le fronton, qui par sa sculpture en haut-relief, souligne la finalité du bâtiment. Ils permettent de dessiner les formes triangulaires, courbes ou cloches des pignons.



Construction à Clin

Quelques maisons en bois construites à clin sont les témoins de l'époque où la pêche était l'activité principale. Cette technique où chaque planche vient recouvrir le bord supérieur de la planche située en dessous, est très utilisée au Canada et dans les pays nordiques en raison de son excellente étanchéité. C'est d'ailleurs une technique très ancienne puisque les Vikings l'utilisaient pour fabriquer leurs drakkars.



ANNEXE 2

NUANCIER D'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS



**WEBER ET BROUTIN
102 // ROSE AMBRE**



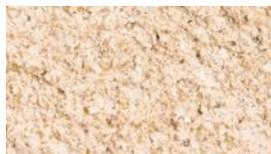
**WEBER ET BROUTIN
251 // ROSE CHAUD
PALE**



**WEBER ET BROUTIN
019 // JAUNE**



**WEBER ET BROUTIN
016 // TON PIERRE**



**WEBER ET BROUTIN
002 // ROSE CLAIR**



**WEBER ET BROUTIN
015 // PIERRE
CLAIRE**



**WEBER ET BROUTIN
211 // BLANC
BLEUTE**



**WEBER ET BROUTIN
091 // GRIS PERLE**



**WEBER ET BROUTIN
207 // BEIGE CLAIR**



**WEBER ET BROUTIN
279 // PIERRE
GRISÉES**



**WEBER ET BROUTIN
001 // BLANC CASSÉ**



**WEBER ET BROUTIN
000 // BLANC**

ANNEXE 3

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°ER	Désignation des opérations envisagées	Références cadastrales (à titre indicatif) Situation	Superficie (approximative)	Destinataire
1	Réservation de terrains pour la réalisation d'équipements sportifs et de loisirs	CW n°22 ; DL n°81, 79, 54, 50, 45, 44, 41, 42, 46, 40, 39, 38 "La Berle"	67 267m ²	Commune de Gujan- Mestras
2	Élargissement de l'Allée des Papillons (Emprise : 8 mètres)	"La Hume"	663 m ²	Commune de Gujan- Mestras
3	Création d'un accès piétons et cyclable vers commune de la Teste (Emprise : 8 mètres)	CM n°239 et 369 « Khélus // au canal »	448 m ²	Commune de Gujan- Mestras
4	Agrandissement des espaces publics pour amélioration de la fréquentation du Parc de la Chêneraie et protection des berges du Canal	CM n°428 ; DC n°37,38, 39 « La Hume // Avenue du Canal »	2 356 m ²	Commune de Gujan- Mestras
7	Elargissement de l'Allée des Bleuets (Emprise : 8 mètres)	« La Hume »	1 007 m ²	Commune de Gujan-Mestras
8	Elargissement de l'Allée du Paradis (Emprise : 8 mètres)	« La Hume »	454 m ²	Commune de Gujan-Mestras
9	Elargissement de l'Allée Jules Ferry (Emprise : 6 mètres)	BW n°107, 499, 500, 501 « Meyran »	33 m ²	Commune de Gujan- Mestras
10	Elargissement de l'Allée Maurice Duniau (Emprise : 6 mètres)	BW n°86, 87, 88, 89, 103, 104, 105 « Meyran »	100 m ²	Commune de Gujan- Mestras
11	Elargissement du boulevard Pierre Dignac de l'allée des Prés Salés à l'allée de Verdalle (Emprise : 10 mètres)	« La Hume »	363 m ²	Commune de Gujan- Mestras
12	Allée Jean Bart voie de desserte zone 2 AU (Emprise : 10 mètres)	« Meyran »	2 248 m ²	Commune de Gujan- Mestras
13	Création d'une voie de desserte (zone 2AU) (Emprise : 8 mètres)	Les Eaux Basses	685 m ²	Commune de Gujan-Mestras

15	Elargissement de l'Allée de Bordeaux de l'allée de Cazaux prolongée à la rue Déjean Castaing (Emprise : 25 mètres)		13 260 m ²	Commune de Gujan-Mestras
16	Aménagement giratoire angle RD 652 et entrée parc de loisirs de la Hume	DD n°32p et 34p « La Hume »	835 m ²	Commune de Gujan-Mestras
17	Réservation de terrains pour la construction de bâtiments publics et de logements locatifs aidés.	CP n°26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34,35, 57, 58, 59, 60,61, 62, 63 « Pins de la Ruade »	47 362 m ²	Commune de Gujan-Mestras et COBAS
18	Elargissement de l'Avenue de la Plage (Emprise : 10 mètres)	BA n°116 et 544 « La Hume »	186 m ²	Commune de Gujan-Mestras
21	Création d'un accès piéton et cyclable Rue Pierre Daney	BO n°274	435 m ²	Commune de Gujan-Mestras
22	Elargissement de l'allée des Bruyères (Emprise : 8 mètres)	« La Hume »	449 m ²	Commune de Gujan-Mestras
23	Elargissement du Boulevard Pierre Dignac : - de l'allée du Bassin à l'impasse Pierre Dignac (Emprise : 10 mètres) - de l'impasse Pierre Dignac à l'allée du Château (Emprise : 12 mètres) - de la rue du Château à la résidence Ostréa Edulis (Emprise : 10 mètres) - de la Résidence Ostréa Edulis à la Rue du Port de Larros (Emprise : 8 mètres)	"Lesclaux" "La Baronne" "Station de Gujan"	1 188 m ²	Commune de Gujan-Mestras
24	Elargissement de la Rue Armand Daney : - de la Rue du Château à la Rue Clemenceau (Emprise : 10 mètres) - de la Rue Clemenceau à l'Avenue de l'Eglise (Emprise : 8 mètres)	« Gujan »	598 m ²	Commune de Gujan-Mestras
25	Elargissement de l'Allée de Cazaux du n°84 à l'allée Puccini (Emprise : 10 mètres)	« Nérac »	1 809 m ²	Commune de Gujan-Mestras

26	Elargissement de l'Allée de Cazaux du n°84 à la Rue Aimé Broustaut (Emprise : 8 mètres)	« Marachon »	1 809 m ²	Commune de Gujan-Mestras
28	Elargissement de l'Allée Marc Combecave depuis l'allée de Bordeaux jusqu'à voie de desserte avec aménagement giratoire sur l'allée de Bordeaux (Emprise : 15 mètres)	« Sauveta »	9 608 m ²	Commune de Gujan-Mestras
29	Elargissement de la Rue Georges Clémenceau (Emprise : 8 mètres)	« Le Bourg de Gujan »	96 m ²	Commune de Gujan-Mestras
30	Réservation de terrain pour création de parkings publics	BO n°322	1 081 m ²	Commune de Gujan-Mestras
33	Elargissement de l'Allée du Fin de l'avenue de Césarée jusqu'à l'allée des Rossignols (Emprise : 10 mètres)	BZ n°358, 408 et 409	419 m ²	Commune de Gujan-Mestras
34	Elargissement de l'Avenue de Césarée de l'Allée du Fin au cimetière du Fin (Emprise : 12 mètres)	« Le Fin »	170 m ²	Commune de Gujan-Mestras
35	Elargissement de la Rue Déjean Castaing jusqu'au n°68 (Emprise : 10 mètres)	« Meyran »	987 m ²	Commune de Gujan-Mestras
36	Elargissement de la Rue de la Barbotière de la Rue Jules Barat au chemin rural de Laoure (Emprise : 7 mètres)	« Mestras »	9 934 m ²	Commune de Gujan-Mestras
38	Réservation de terrains pour création de logements locatifs aidés	BM n°247, 261, 262, 747, 749 « Le Cul Brûlé »	10 154 m ²	Commune de Gujan-Mestras
39	Prolongement d'un espace public Rue de l'Yser avec prolongement piste cyclable	Rue de l'Yser	2 741 m ²	Commune de Gujan-Mestras
40	Elargissement de l'Allée des Mimosas de l'angle de l'allée des Roses à la Route des Lacs (Emprise : 9 mètres)	BT n°175 et 176 ; BV n°143 et 144 « La Hume »	21 m ²	Commune de Gujan-Mestras

42	Création d'un parking à la gare SNCF	BT n°251 « La Hume gare »	717m2	Commune de Gujan-Mestras
43	Elargissement de la RD 650 (Emprise : 15 mètres)	Mestras centre		Commune de Gujan-Mestras
44	Elargissement de l'Allée des Prés Salés de la Rue du Port au passage à niveau (Emprise : 10 mètres)	« Meyran »	279 m ²	Commune de Gujan-Mestras
45	Elargissement de la Rue du Port de la Rue des Coquelicots à la rue du Port (Emprise : 10 mètres)	« Meyran »	507 m ²	Commune de Gujan-Mestras
46	Elargissement de la Rue du Port Partie Nord : entre l'allée des Prés Salés jusqu'à l'intersection de l'allée des Coquelicots et de la Rue du Port (Emprise : 8 mètres)	« Meyran »	251 m ²	Commune de Gujan-Mestras
47	Elargissement de l'Allée de la Mule (Emprise 8 mètres)	« Meyran »	85 m ²	Commune de Gujan-Mestras
48	Elargissement de l'Avenue de Meyran de la rue du Port à l'intersection avec l'allée de la Mule (Emprise : 10 mètres)	« Meyran »	81 m ²	Commune de Gujan-Mestras
49	Elargissement de l'Allée de la Prairie (Emprise : 8 mètres)	« Le Bec »	989 m ²	Commune de Gujan-Mestras
50	Elargissement de la Rue du Château : du cours de Verdun jusqu'à l'avenue de Meyran (Emprise : 10 mètres)	« La Hourcade »	268 m ²	Commune de Gujan-Mestras
51	Elargissement de la Rue Aimé Broustaut : du cours de Verdun à l'allée des Place (Emprise : 10 mètres)	« La Ruade »	168 m ²	Commune de Gujan-Mestras
52	Elargissement de la rue Aimé Broustaut (Emprise : 10 mètres)	CI n°14 et 15 « Marachon »	6 m ²	Commune de Gujan-Mestras

53	Elargissement de la rue Aimé Broustaut (Emprise : 10 mètres)	CI n°20, 21, 22, 23 « Marachon »	33 m ²	Commune de Gujan-Mestras
54	Elargissement de l'Allée des Places : de la Rue Aimé Broustaut au n°113 (Emprise : 10 mètres)	« La Ruade »	124 m ²	Commune de Gujan-Mestras
55	Elargissement de la rue du Maréchal Foch du cours de Verdun à l'allée du Plaçot (Emprise : 8 mètres)	« Le bourg de Gujan »	245 m ²	Commune de Gujan-Mestras
56	Rue du Maréchal Foch de l'allée de Cazaux au n°90 (Emprise : 10 mètres)	« A Peyjeau »	424 m ²	Commune de Gujan-Mestras
58	Elargissement de la Rue Pierre Dane (Emprise 10 mètres)	« Le bourg de Gujan »	167 m ²	Commune de Gujan-Mestras
59	Elargissement de la Rue de l'Or du cours de Verdun jusqu'à l'allée du Plaçot (Emprise : 10 mètres)	« Le bourg de Gujan »	494 m ²	Commune de Gujan-Mestras
60	Elargissement de la Rue du Maréchal Joffre (Emprise : 9 mètres)	« Le Truc »		Commune de Gujan-Mestras
61	Elargissement de la Rue des Frères Larroque (Emprise : 10 mètres)	« Pradères »	591 m ²	Commune de Gujan-Mestras
62	Elargissement de la Rue Jules Barat : du cours de la République à la rue de l'Yser (Emprise : 8 mètres)	« Le Quartier Daney »	137 m ²	Commune de Gujan-Mestras
63	Elargissement de la Rue Paul Bataille de la rue Camille Dignac à l'allée Montaigne (Emprise : 10 mètres)	« Les Moulins »	855 m ²	Commune de Gujan-Mestras
64	Elargissement de la Rue Paul Bataille du cours de la République à la rue Camille Dignac (Emprise : 8 mètres)	« Les Moulins »	196 m ²	Commune de Gujan-Mestras
65	Elargissement de la Rue et de l'Impasse Gambetta (Emprise : 8 mètres)	« Le Quartier Daney »	172 m ²	Commune de Gujan-Mestras

66	Elargissement du Cours de la Marne du rond-point du cours de la République au rond- point de Chante Cigale (Emprise : 10 mètres)		6 919 m ²	Commune de Gujan-Mestras
67	Elargissement de l'Allée de la Forêt - de la rue Camille Dignac jusqu'au Cours de la Marne (Emprise : 8 mètres) - du Cours de la Marne au n°38 de l'Allée de la Forêt (Emprise : 10 mètres).	« Collire »	44 m ²	Commune de Gujan-Mestras
68	Elargissement de la Rue Pasteur (Emprise : 9 mètres)	« Le Cul Brulé »	150 m ²	Commune de Gujan-Mestras
69	Elargissement de la Rue du Théâtre (Emprise : 8 mètres)	« Le Cul Brulé »	378 m ²	Commune de Gujan-Mestras
70	Elargissement de la Rue Docteur Duffourg (Emprise : 8 mètres)	« Birebois »	119 m ²	Commune de Gujan-Mestras
71	Elargissement de la Rue du Docteur Bézian (Emprise : 8 mètres)	« Capsus »	394 m ²	Commune de Gujan-Mestras
72	Elargissement de la Rue de la Liberté (Emprise : 10 mètres)	« Capsus »	513 m ²	Commune de Gujan-Mestras
73	Elargissement de la Rue de la Paix de la rue de la Liberté à l'allée des Grives (Emprise 10 mètres)	« Capsus »	195 m ²	Commune de Gujan-Mestras
74	Elargissement de l'Allée des Grives (Emprise : 10 mètres)	« Matato »	5 078 m ²	Commune de Gujan-Mestras
75	Elargissement de l'Allée du Sable (Emprise : 10 mètres)	« Calibey »	309 m ²	Commune de Gujan-Mestras
76	Elargissement de l'Allée du Haurat de la voie SNCF au boulevard de la Côte d'Argent (Emprise : 10 mètres)	« Le Testey »	173 m ²	Commune de Gujan-Mestras

77	Elargissement de l'Allée du Haurat de l'allée Matato au cours de la Marne (Emprise : 10 mètres)	« Haurat »	588 m ²	Commune de Gujan-Mestras
78	Elargissement de l'Allée Matato (Emprise : 10 mètres)		624 m ²	Commune de Gujan-Mestras
79	Rue Jules Barat de la Rue de l'Yser au Port du Canal (Emprise : 10 mètres)	« Praderes »	452 m ²	Commune de Gujan-Mestras
80	Elargissement de l'Allée Bireboussaou de la RD 650 à l'Allée de Matato (Emprise : 10 mètres)	« Ruisseau de Mestras »	844 m ²	Commune de Gujan-Mestras
81	Elargissement du Chemin de Mestrassou de l'allée Lespurgère à la Carreyre de Cantaranne (Emprise : 8 mètres)		562 m ²	Commune de Gujan-Mestras
83	Elargissement de l'Allée des Corsaires (Emprise : 10 mètres)	« La Lande de Mestras »	945 m ²	Commune de Gujan-Mestras
84	Elargissement de la Rue Chante-Cigale de la Rue de la Liberté jusqu'au rond-point du Cours de la Marne (Emprise : 10 mètres)		134 m ²	Commune de Gujan-Mestras
85	Réalisation d'aménagements hydrauliques	BL n°99 et 100 « Cantaranne »	10 000 m ²	Commune de Gujan-Mestras
86	Réalisation d'aménagements hydrauliques	CW n°38, 40, 41, 46, 47, 48, 49, 50, 77, 87, 88 « La Berle »	12 000 m ²	Commune de Gujan-Mestras
87	Aménagement de fossés sur l'Allée de Bordaux, entre l'allée des Grands Champs et la Rue de l'Or (Emprise : 10 mètres)		20 173 m ²	Commune de Gujan-Mestras
88	Création de logements locatifs (cours de Verdun)	BY n°319, 760 et 761	9 930 m ²	Commune de Gujan-Mestras

89	Création de logements locatifs (Rue du Docteur Duffourg)	BM n°55 et 56	4745 m ²	Commune de Gujan-Mestras
92	Elargissement de la Rue Aurélien Daisson (Emprise : 8 mètres)	« Capsus »	276 m ²	Commune de Gujan-Mestras
93	Elargissement Rue Foch de la rue Armand Daney au Cours de Verdun (Emprise : 8 mètres)	« Le bourg de Gujan »	109 m ²	Commune de Gujan-Mestras
95	Elargissement Rue E. Daubric de la rue Jules Barat à la rue du Docteur Dufourg (Emprise : 8 mètres)	« Birebois »	233 m ²	Commune d Gujan-Mestras
96	Elargissement Rue du Docteur Dufourg de la rue du Théâtre au Cours de la République (Emprise : 8 mètres)	« Le Cul Brulé »	277m ²	Commune de Gujan-Mestras
97	Allée des Deux Ecluses du n°22 au n°28 (Emprise : 10 mètres)	« Les Landes de la hume »	193 m ²	Commune de Gujan-Mestras
98	Elargissement de l'Allée de Lespurgères (Emprise : 10 mètres)	« Cantaranne »	887 m ²	Commune de Gujan-Mestras
99	Elargissement de l'Allée des Douves (Emprise : 10 mètres) du Cours de la Marne jusqu'à la limite sud de la parcelle CV 70	« Douves de Camps »		Commune de Gujan-Mestras

ANNEXE 4

REGLEMENT DE COLLECTE DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES

