



GUJAN-MESTRAS

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

5.0 Règlement écrit

Révision de du Plan Local d'Urbanisme prescrite par D.C.M du 20/06/2023

Projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par D.C.M du 3/07/2025

Dossier soumis à Enquête Publique du ... au ...

Révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée par D.C.M du ...



ZW/A

Rivière | Avocats | Associés



SOMMAIRE

1. Dispositions générales	5
1.1 Préambule	5
1.2 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	11
1.3 Vestiges archéologiques.....	22
1.4 Droit de préemption.....	22
1.5 Emplacements réservés.....	22
1.6 Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	22
1.7 Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre	22
1.8 Dispositions communes à l'ensemble des zones.....	23
2. ZONES URBAINES	31
2.1 Zone UA	33
2.2 Zone UB	41
2.3 Zone UC.....	49
2.4 Zone UD.....	59
2.5 Zone UE.....	69
2.6 Zone UF.....	75
2.7 Zone UG	81
2.8 Zone UK	89
2.9 Zone UP	99
2.10 Zone UT.....	109
2.11 Zone UX	115
2.12 Zone UY	121
3. ZONE A URBANISER	127
3.1 1AU.....	129
3.2 1AUX	139
3.3 1AUY	147
4. ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	153
4.1 Zones Agricoles	155
4.2 Zones naturelles.....	165
4.3 Zone NER	175
5. ANNEXES.....	179
5.1 Liste des emplacements réservés.....	181
5.2 Lexique	187
5.3 Eléments du patrimoine bâti et naturel remarquable	199
Les Gujanaises	203
Les maisons basco-landaises.....	204
Autres bâtiments à valeur patrimoniale	205
Les 7 ports.....	206

1. DISPOSITIONS GENERALES

1.1 PREAMBULE

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

1.1.1 CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Gujan-Mestras

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L.151-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.1.2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1.1.2.1 *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.

1.1.2.2 *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 (RSD).
- 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.

Les dispositions édictées dans le Règlement du PLU sont applicables sous réserve du droit des tiers définis au Code Civil, concernant notamment les vues sur les fonds voisins.

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

Par ailleurs, il est rappelé que les règles d'urbanisme particulières contenues dans les règlements de lotissements continuent à s'appliquer durant 5 années à partir de l'arrêté du permis d'aménager. Si le règlement du PLU est moins restrictif, le règlement de lotissement continue de s'appliquer durant 10 ans à compter de l'aménagement du lotissement (soit environ 5 années supplémentaires).

1.1.3 DIVISION DU PLAN EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones naturelles et forestières ou agricoles à protéger délimitées sur le document graphique.

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

1.1.3.1 Les zones Urbaines « U »

Les zones urbaines « U » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les zones déjà urbanisées et les zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

**Zone UA, et le secteur UA1,
Zone UB,
Zone UC, et les secteurs UC1 et UC2
Zone UD, et les secteurs UD2, UD3, UD4, UDL et UDv,
Zone UE,
Zone UF,
Zone UG,
Zone UK, et les secteurs UK1, UK2 et UK3,
Zone UP et le secteur UPO,
Zone UT,
Zone UX, et les secteurs UXL et UX1,
Zone UY.**

1.1.3.2 Les zones à urbaniser « AU »

Les zones à urbaniser « AU » (article R.151-20 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les zones à caractère naturel de la commune, destinés à être ouvertes à l'urbanisation.

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

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

Ces zones sont :

- **La zone 1AU, et le secteur 1AUv**
- **La zone 1AUx**
- **La zone 1AUy**

1.1.3.3 Les zones agricoles « A »

Les zones agricoles « A » (article R.151-22 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les zones de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Ces zones sont :

- **La Zone A,**
- **Le secteur AL.**

1.1.3.4 Les zones naturelles « N »

Les zones naturelles et forestières à protéger « N » (article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les zones de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment de submersion marine ou d'expansion des crues. Ces zones sont :

- **La Zone N, et les secteurs NB, NL, NM, NV, Ne, Nugs, Ngv, Np, Npr et Nx,**
- **La Zone NER**

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 architecturaux et 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 ou l'élargissement de voies, la création d'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.151-16 du code de l'urbanisme, un pourcentage de logements sociaux est exigé dans les zones et leurs sous-secteurs UA, UB, UC, UD, 1AU.

Dans les zones U, toute opération de plus de 4 logements à usage d'habitation principale doit comporter 50 % de logements sociaux, hors hébergements type foyer, résidence-service, EHPAD et résidences personnes âgées, ainsi que les hébergements hôteliers ou touristiques.

Dans les zones 1AU et ses sous-secteurs, toute opération à usage d'habitation principale doit comporter des logements sociaux, selon la SMS définie dans le règlement de la zone et l'OAP

- Les secteurs pouvant bénéficier d'une majoration de constructibilité en faveur d'une diversité de l'habitat à partir de 60% de logements sociaux.

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 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 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.

1.1.4 ADAPTATIONS MINEURES

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

Seules les adaptations mineures des chapitres « Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères » 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 lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

1.1.5 REGIME 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.

1.1.6 APPLICATION DE DISPOSITIONS GÉNÉRALES PRÉVUES AU CODE DE L'URBANISME

▪ **Reconstruction et restauration de bâtiments (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)**

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

▪ **Application du règlement dans le cas de division de terrains (article R.151-21 du Code de l'Urbanisme)**

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article [L. 151-15](#), qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

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

▪ **Permis de démolir (article R.421-28 du Code de l'Urbanisme)**

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article [L. 631-1](#) du code du patrimoine ;
- b) Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article [L. 621-30](#) du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article [L. 313-4](#) ;
- d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2](#) du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article [L. 151-19](#) ou de l'article [L. 151-23](#), ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article [L. 111-22](#), par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

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

▪ **Édification de clôtures soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme)**

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article [L. 631-1](#) du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article [L. 621-30](#) du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2](#) du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article [L. 151-19](#) ou de l'article [L. 151-23](#) ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

▪ **Adaptations mineures (article L-152-3 du Code de l'Urbanisme)**

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme :

- peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par le Code de l'urbanisme, dans ses articles L152-4 à L152-6.

▪ **Autres législations**

Se superposent aux règles de PLU, les effets du Code Civil, du Code Rural, du Code de l'Environnement, du Code Forestier, du Code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, du Code de la Construction et de l'Habitation, etc.

Les autorisations d'urbanisme délivrées sur la base du PLU ne remettent pas en cause les contraintes et dispositions issues des autres législations. Ces autorisations sont délivrées sous réserve du droit des tiers. Les recours de tiers relèvent des juridictions civiles.

▪ **Servitudes d'Utilité Publique**

Les servitudes d'utilité publique constituent des limitations administratives au droit de propriété et d'usage du sol, instituées par l'autorité publique dans un but d'intérêt général.

Elles constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir :

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

Les servitudes d'utilité publique s'imposent aux documents d'urbanisme et doivent être annexées au PLU. Cette annexion conditionne leur opposabilité aux demandes d'autorisation d'occupation du sol, lorsqu'elles n'ont pas été publiées sur le Géoportail National de l'Urbanisme.

Les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire sont annexées au présent PLU.

1.1.7 LE RISQUE INONDATION

Les zones inondables associées à un PPRSM (submersion marine) sont reportées sur le plan de zonage. Les zones impactées par le risque inondation issu du PPRSM sont identifiées par une trame graphique colorée. Dans les secteurs concernés par le PPRSM, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions du règlement du PPRSM annexé au présent PLU (SUP).

1.1.8 LE RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire est concerné par l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles. Afin de faciliter l'application de l'article 68 de la Loi ELAN, la cartographie du BRGM (de portée informative) figure dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Sur les secteurs potentiellement exposés, les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, à mettre en œuvre pour limiter les désordres pouvant être induits (ex : ancrage des fondations, sous-sol général ou vide sanitaire, chaînages internes, etc.). Ces précautions peuvent également être adoptées sur les secteurs qui, à priori, sont peu/pas vulnérables selon cette cartographie.

1.1.9 LES REMONTEES DES NAPPES

Le territoire est concerné par l'aléa d'inondation par remontée de nappes souterraines. Sur les secteurs potentiellement sujet à l'aléa, il importe au pétitionnaire de prendre toute précaution pour assurer la stabilité et

l'étanchéité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Certaines dispositions constructives pourront être adoptées en prévention telles que l'élévation des rez-de-chaussée, une adaptabilité des fondations, une utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, l'absence de cave et/ou sous-sol...

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

1.2.1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

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.

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 installations 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.

1.2.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- 1 - Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'urbanisme.
- 2 - Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.
- 3 - Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.

4 - Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

Liste destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R.151-27, R.151-28 :

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Commentaires
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes
	Exploitation forestière	Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	Logement	Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination « hébergement ». La sous destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs
	Hébergement	Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services
	Restauration	Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale
	Commerce de gros	Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Cinéma	Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.

		212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale
	Hôtels	Recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans les hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques	Recouvre des constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme, villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de campings et dans les parcs résidentiels de loisirs.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif
	Équipements sportifs	Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment

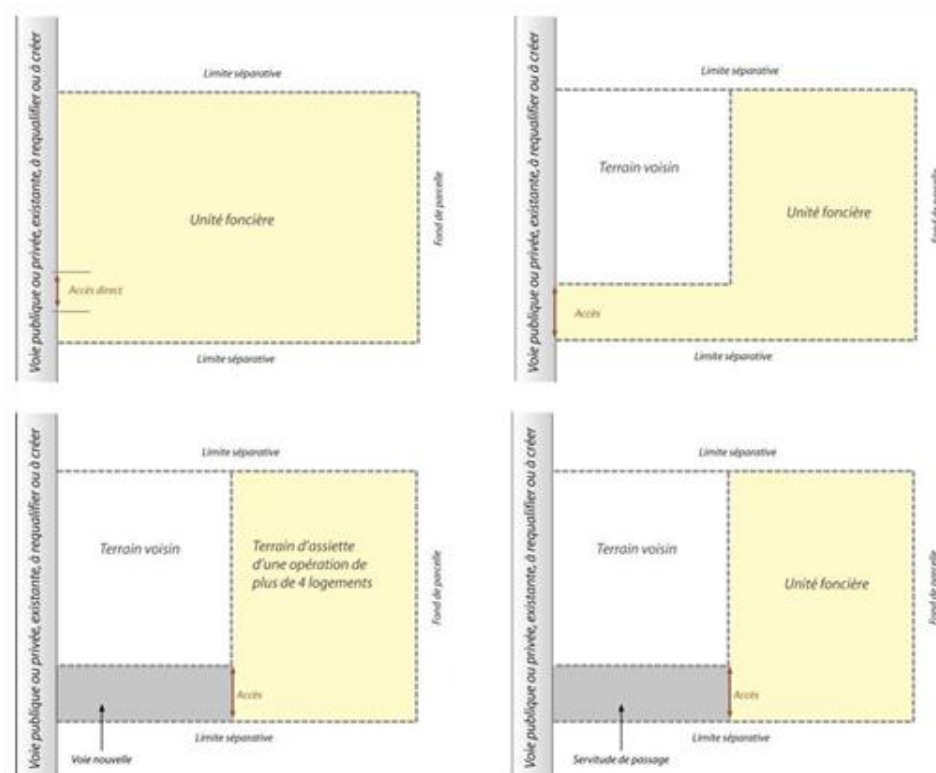
		les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public
	Lieux de culte	Recouvre des constructions répondant à des besoins collectifs à caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public	Recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction de réparation susceptibles de générer des nuisances
	Entrepôt	Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires
	Centre des congrès et d'exposition	Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Recouvre des constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur places

1.2.2 ACCES 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 3,50 mètres de large.

1.2.2.1 Accès

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.

La profondeur de la bande d'accès est limitée à **25m**. Au-delà cette profondeur, l'accès doit être de 6,50 m de large, sur la totalité de la bande d'accès.

A partir de 3 lots ou logements existants ou à créer, une voie nouvelle sera créée (prescriptions et caractéristiques dans le paragraphe 1.2.2.3 ci-après).

1.2.2.2 Bande d'accès ou servitudes 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 2 lots ou logements (y compris le lot existant).

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 25 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 25 mètres, les dispositions techniques relatives à la voirie ci-dessous (article 1.2.2.3) s'appliquent.

La profondeur de la bande d'accès est limitée à **25m**. Au-delà cette profondeur, l'accès doit être de 6,50 m de large, sur la totalité de la bande d'accès.

1.2.2.3 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.

A partir de 3 lots ou logements desservis : la largeur de l'emprise nécessaire devra être au minimum de 6,5 mètres en tout point ; la largeur de la bande de roulement devra être de 5 mètres, à laquelle s'ajoute 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.

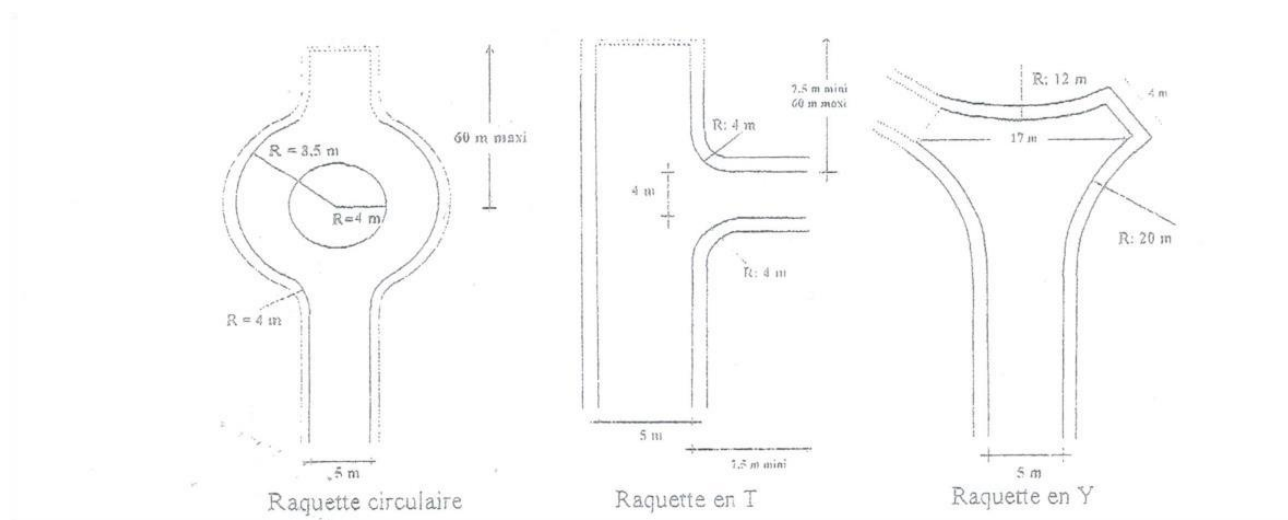
Sa chaussée répond aux caractéristiques suivantes quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique.

- **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 %

Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise.

De façon exceptionnelle et en lien avec la configuration des terrains ou de l'opération, les voies nouvelles en impasse pourront excéder une longueur de 60 mètres sans pouvoir toutefois dépasser 100 mètres au maximum.

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. Les voies en impasse, créées à l'occasion d'un projet nouveau, ne seront pas incorporées au domaine public ou privé de la Commune.

1.2.3 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.2.3.1 Eau potable

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

1.2.3.2 Assainissement des eaux usées

a. 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.

b. Eaux pluviales

Fossés, crastes, cours d'eau : conservation à ciel ouvert et création de zones non aedificandi

Tous les cours d'eau, fossés ou crastes, en domaine public ou privé, doivent être conservés à ciel ouvert sauf autorisation expresse des services du SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon) et cas spécifiques liés à des obligations d'aménagement (création d'ouvrages d'accès aux propriétés, programme d'urbanisation communal, etc.). Cette mesure est destinée d'une part, à ne pas aggraver les caractéristiques hydrauliques, et d'autre part, à faciliter leur surveillance et leur nettoyage. Les remblaiements ou élévations de murs dans le lit des fossés sont proscrits. L'élévation de murs bahuts, de digues en bordure de fossés, ou de tout autre aménagement, ne sera pas autorisée, sauf avis dérogatoire du service gestionnaire dans le cas où ces aménagements seraient destinés à protéger des biens sans créer d'aggravation par ailleurs. Une analyse hydraulique pourra être demandée suivant le cas.

Des obligations d'entretien s'imposent aux propriétaires riverains des fossés, crastes et cours d'eau relevant non seulement du Code Civil à peine de sanction (servitude d'écoulement des eaux de ruissellement). Le présent règlement réitère ladite obligation d'entretien en précisant son lien direct avec le Plan Local d'Urbanisme en charge de la protection du milieu hydraulique et de la protection de la sensibilité du secteur en matière de réseaux hydrauliques existants.

Lorsqu'un fossé/craste ou cours d'eau est concerné par un projet d'urbanisme, une largeur libre minimale doit être maintenue :

- **Afin de conserver une zone d'expansion des eaux qui participe à la protection des secteurs de l'aval.**
- **Afin de conserver un espace nécessaire au passage des engins d'entretien.**

Dans le cadre de l'aménagement des zones AU du PLU (lotissement, groupe d'habitation, zone d'activité, etc.) les fossés, crastes, cours d'eau existants ou à créer seront dotés d'une banquette, laissée libre d'accès en dehors de l'emprise des lots, de 3 mètres minimum de largeur à partir du haut de la berge.

Dans le cadre d'une demande d'urbanisme en zone U du PLU, lorsque la parcelle à aménager est bordée ou traversée par un fossé, une craste ou un cours d'eau, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres à partir du haut de la berge.

Dans le cas où la parcelle est bordée ou traversée par un fossé/craste/cours d'eau structurant ayant un rôle important dans le système de gestion des eaux pluviales du secteur, alors la création d'une banquette de 6 mètres minimum de largeur laissée libre d'accès, à compter du haut de la berge, sera imposée. **Seules des clôtures légères et transparentes à l'eau sont autorisées le long desdits fossé/craste et cours d'eau et peuvent être implantées à plus d'1 mètre du haut de berge.**

Canalisations

Lorsqu'une canalisation d'eaux pluviales, de statut public ou privé, est concernée par un projet d'urbanisme, une largeur libre minimale devra être maintenue :

- **Afin de conserver un espace nécessaire au passage des engins d'exploitation.**
- **Afin de ne pas endommager ou fragiliser cette canalisation.**
-

Lorsque la parcelle à aménager est bordée ou traversée par une canalisation d'eaux pluviales, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 1,50 mètre de part et d'autre de cet ouvrage.

Restauration des axes naturels d'écoulement des eaux

La restauration d'axes naturels d'écoulements, ayant partiellement ou totalement disparus, pourra être demandée par le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon) lorsque cette mesure sera justifiée par une amélioration de la situation locale.

Mesures relatives à la qualité de l'eau

Lorsque la pollution apportée par les eaux pluviales risque de nuire à la salubrité publique ou au milieu naturel, le SIBA peut prescrire au maître d'ouvrage, la mise en place de dispositifs spécifiques de prétraitement avant infiltration (notamment dans le cas de voiries, zones industrielles, artisanales, de stationnement, etc.).

Mesures constructives

Afin d'améliorer la protection des bâtiments contre les eaux pluviales, les mesures suivantes sont imposées à toutes les nouvelles constructions sauf dérogation expresse du SIBA concernant des cas particuliers (centre-ville, terrains en pente, etc.) : le seuil du bâti doit se situer à une cote de + 30 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie. **Cette surélévation doit permettre la transparence à l'eau.**

Mesures compensatoires à l'imperméabilisation

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

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3l/s/ha vers un exutoire fonctionnel après accord écrit du SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon).

Ces installations et ouvrages doivent être réalisés au-dessus du niveau du toit de la nappe phréatique.

1.2.3.3 Réseaux divers

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

1.2.3.4 Ordures ménagères

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

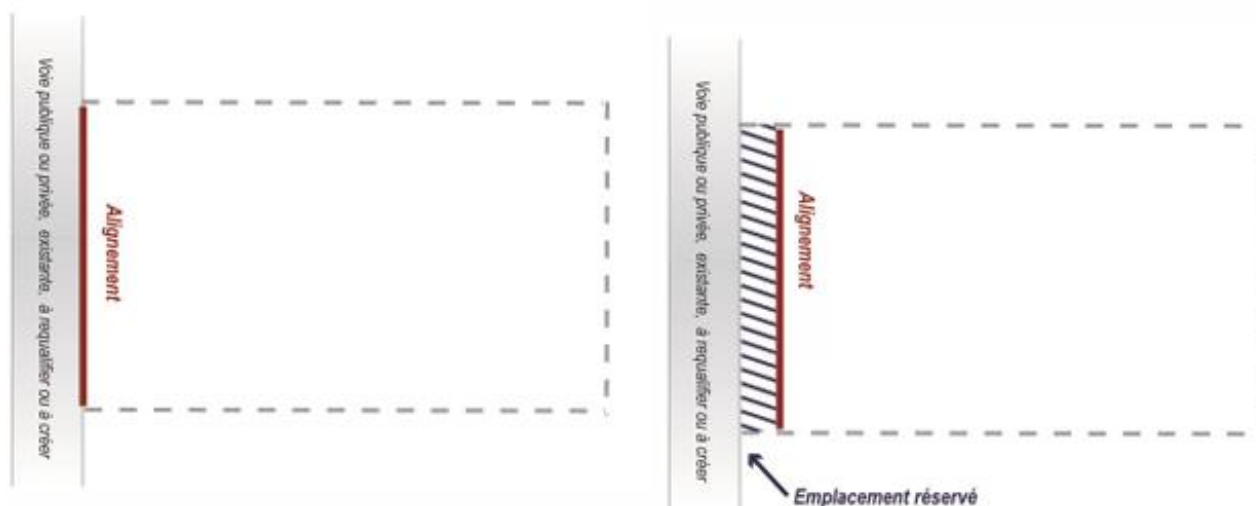
1.2.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.2.4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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.

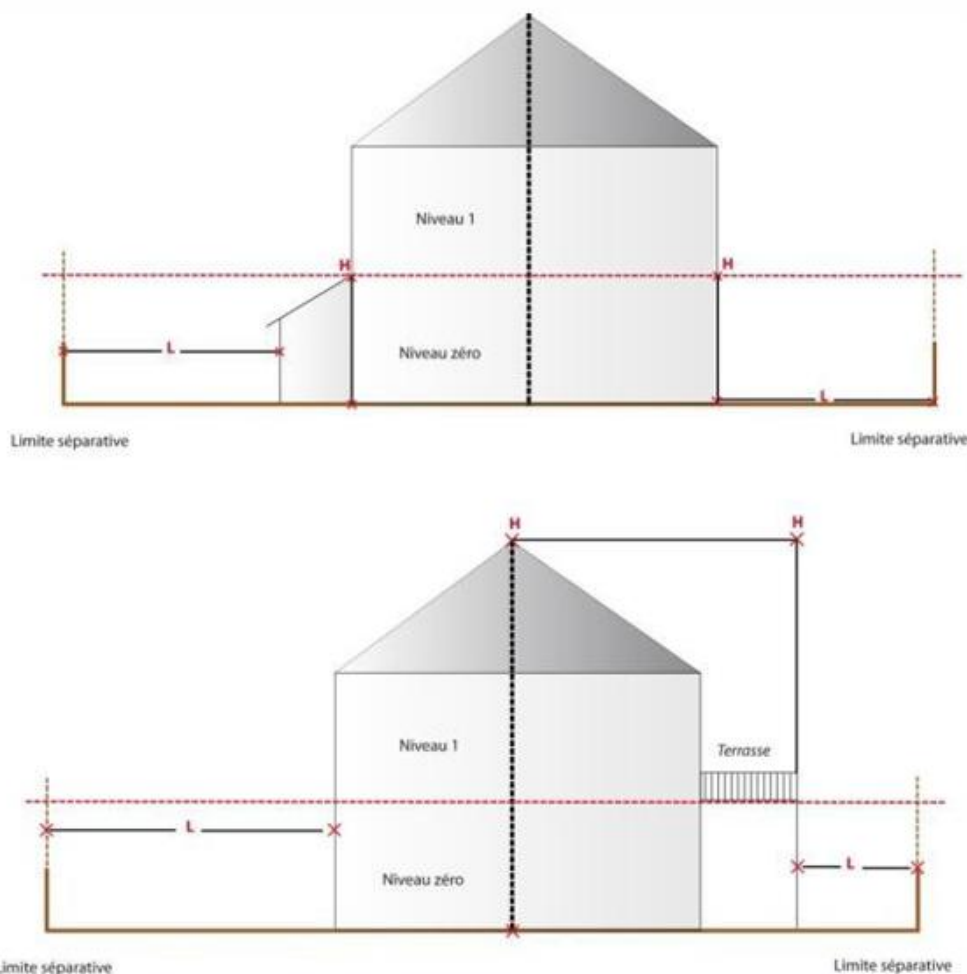
Dans les secteurs situés hors agglomération (par exemple les zones 1AU, A et N, le recul des constructions le long des axes RD256 (Avenue de l'Aérodrome), RD260 (Allée de Bordeaux), RD652 (Route des Lacs), devra respecter une distance de 25 mètres de l'axe de la voie pour les habitations, et de 20 mètres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

1.2.4.2 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, niveau R+1, etc.) au faîtage 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 : dans ce cas, les constructions respecteront un recul au moins égal à 3 mètres par rapport à la berge pour la construction principale, les annexes, les stationnements et les clôtures (sauf les clôtures légères et transparentes à l'eau dont les règles d'implantation peuvent être plus favorables), 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 », de la « Craste de Canteranne » et de la « Craste du Mestrasseau ». Les autres règles d'implantation sont maintenues.

1.2.4.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

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.

1.2.4.4 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.

Pour éviter les linéaires trop importants de constructions ou des constructions avec une emprise constructible trop importante, l'emprise au sol doit être composée d'ensembles bâtis d'une surface d'emprise inférieure ou égale à 400m² ; la distance minimale entre ces emprises bâties de 400m² étant de 6 m au minimum.

1.2.4.5 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, faîtage, 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 devra se situer au-dessus du niveau de la voie la plus proche et 0,30m au-dessus du terrain naturel. Cette surélévation doit permettre la transparence à l'eau (pilotis, ...).

Toutefois, ces normes 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 interdit dans les secteurs soumis à la remontée des nappes sauf à présenter une justification technique et constructive incluant la prise en compte du non impact sur les tiers.

1.3 VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Conformément aux dispositions du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans des zones présentant un intérêt archéologique sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine. Selon l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

1.4 DROIT DE PREEMPTION

Un plan intégré en annexe du présent PLU délimite les périmètres concernés par le Droit de Préemption Urbain. Ce droit permet à la collectivité de se substituer à l'acquéreur potentiel d'un bien immobilier (bâti ou non) mis en vente.

Le plan sera intégré lors de l'approbation du présent PLU et reprendra l'ensemble des zones U et AU du zonage.

1.5 EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés, donne les informations suivantes pour chaque emplacement réservé : numéro de référence, objet, bénéficiaire, surface estimée.

Au titre de l'article 152-2 du Code de l'Urbanisme, les propriétaires des unités foncières concernées peuvent mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de procéder à l'acquisition de ces unités foncières, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

1.6 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont délimités au règlement graphique.

Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces Orientations d'Aménagement et de Programmation. Toutefois, les OAP comportent une dimension réglementaire qui est précisée dans chaque OAP (tableau colonne rouge).

1.7 LE CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE

Le territoire est concerné par l'application de l'arrêté préfectoral du 8 février 2023 portant révision du classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires du département de la Gironde.

Pour consulter la cartographie du classement sonore des infrastructures de transport terrestres, les pétitionnaires doivent se reporter aux annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure, est précisée dans le tableau ci-dessous.

Pour les infrastructures routières et des lignes ferroviaires à grande vitesse :

Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure(*)
1	$L > 81$	$L > 76$	300 m
2	$76 < L \leq 81$	$71 < L \leq 76$	250 m
3	$70 < L \leq 76$	$65 < L \leq 71$	100 m
4	$65 < L \leq 70$	$60 < L \leq 65$	30 m
5	$60 < L \leq 65$	$55 < L \leq 60$	10 m

Pour les lignes ferroviaires conventionnelles :

Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure(*)
1	$L > 84$	$L > 79$	300 m
2	$79 < L \leq 84$	$74 < L \leq 79$	250 m
3	$70 < L \leq 76$	$68 < L \leq 74$	100 m
4	$68 < L \leq 73$	$63 < L \leq 68$	30 m
5	$63 < L \leq 68$	$58 < L \leq 63$	10 m

En vertu de l'article 4 de l'arrêté préfectoral susmentionné :

- Les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.
- Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996.
- Pour les établissements d'enseignement, les établissements de santé et pour les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé en application des trois arrêtés du 25 avril 2003 susvisés spécifiques au type de bâtiments en question. Ces trois arrêtés sont accompagnés de la circulaire du 25 avril 2003 relative à l'application de la réglementation acoustique des bâtiments autres que d'habitation, parue en même temps au journal officiel de la République française du 28 mai 2003.

1.8 DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

1.8.1 MODALITES D'APPLICATION DES OBLIGATIONS ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

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 du Code de l'urbanisme. Une place de stationnement sera exigée par logement (logements sociaux).
- pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 du Code de l'urbanisme, 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 du Code de l'urbanisme, 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	
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions.
	<i>Exploitation forestière</i>	Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions.
Habitation	<i>Logement</i>	● Studio T1 : 1 place de stationnement par logement. ● Au-delà : 2 places de stationnement par logement
	<i>Hébergement</i>	Foyers, résidences services, EHPAD, maisons de repos ou de retraite ou assimilés : 1 place de stationnement pour 4 chambres ou unités d'hébergement
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	● 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 supplémentaire.
	<i>Restauration</i>	● Jusqu'à 75 m² de surface de plancher : 2 places de stationnement ● Au-delà : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de salle de planche
	<i>Commerce de gros</i>	Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	● 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
	<i>Hôtels</i>	● Hôtel, gîtes et chambres d'hôtes : 1 place de stationnement par chambre. ● Résidence hôtelières, meublés de tourisme : - 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
	<i>Cinéma</i>	Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions.
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions.
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions.
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions. .
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions.
	<i>Équipements sportifs</i>	Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions.

	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions.
	<i>Entrepôt</i>	Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions.
	<i>Bureau</i>	● Jusqu'à 50 m² de surface de plancher : 2 places de stationnement ● Au-delà : 1 place de stationnement par 25 m² de surface de planche
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions.
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	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 :

- **à partir de 2 lots ou 2 logements, il sera prévu 1 place de stationnement « visiteur » supplémentaires dans l'opération,**
- **au-delà de 3 lots ou logements, il sera prévu 3 places de stationnement « visiteur » supplémentaires par tranche de 10 lots ou logements, sur l'emprise de l'opération. Le nombre total de places de stationnement supplémentaires « visiteur » se définit par tranche entamée.**

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 (hors domaine public ou privé de la commune et sur présentation des documents attestant de ladite réalisation ou réservation).

En application de l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (ApER), l'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières sur les parcs de stationnement extérieurs, neufs comme existants au 1^{er} juillet 2023, de plus de 1 500 m², sur au moins 50 % de leur superficie est obligatoire.

En fonction de nombre de places de stationnement, les aires de stationnement devront répondre aux obligations en matière :

- **De places de stationnement pour les personnes à mobilités réduites,**
- **D'électrification d'un certain nombre de places de stationnement.**

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, lors de la réalisation de places de stationnements, il doit être utilisé un revêtement de type perméable ou poreux (pavés alvéolés, dallage à joints enherbés, pavés à espaces...), permettant l'infiltration des eaux pluviales.

1.8.2 RISQUE INCENDIE

1.8.2.1 Préalable

Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs de la Gironde (approuvé en 2021), la commune de Gujan-Mestras est identifiée comme étant « à dominante forestière ».

Un Plan de Prévention des Risques Feux de Forêt a été prescrit sur la commune. Il n'est pas approuvé.

Par ailleurs, la commune de Gujan-Mestras est concernée par la cartographie informative des Obligations Légales de Débroussaillage, mise à disposition par les services de l'IGN. Ce zonage informatif des OLD ne précise pas les règles à appliquer pour débroussailler correctement (profondeur de débroussaillage, distance entre les arbres, hauteur d'élagage, etc.), mais permet de localiser les terrains soumis à la réglementation sur les OLD.

Comme le prévoit la réglementation en vigueur, cette cartographie est annexée au PLU. Est également annexé le règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies.

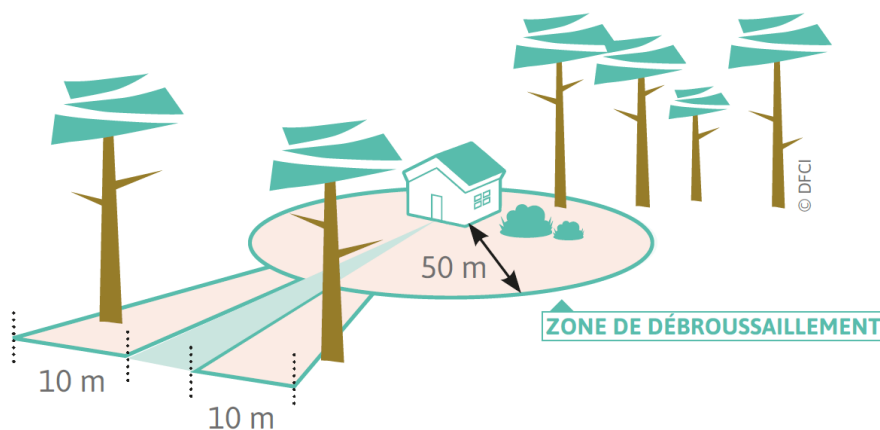
Dans toutes les zones du PLU (y compris en zone urbaine), les projets de constructions peuvent être refusés ou acceptés sous réserve de prescriptions spéciales, sur la base des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

1.8.2.2 Principe général des règles de débroussaillage

Pour les terrains situés à moins de 200 m des bois et forêts, l'obligation de débroussailler s'applique sur :

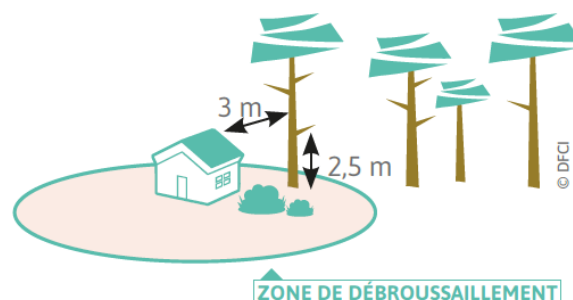
- **50 m aux abords des constructions,**
- **10 m de part et d'autre des voies privées d'accès aux constructions.**

Dans le cadre d'un plan de prévention des risques contre les incendies de forêt (PPRIF), l'obligation peut-être portée jusqu'à 100 m aux abords des constructions.



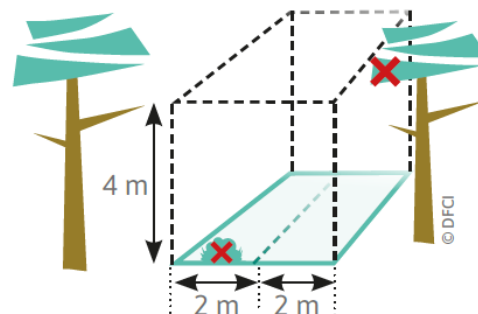
Les arbres doivent être à une distance minimale de 3 m des constructions.

L'élagage des arbres doit maintenir les premières branches à une hauteur minimale de 2,5 m du sol.



Les voies d'accès aux constructions doivent être d'une largeur minimale de 4 m.

Toute végétation doit être supprimée sur une hauteur de 4 m et sur une largeur de 2 m de part et d'autre de l'axe central de ces voies.



1.8.2.3 Cas concret des principes de débroussaillage

- **En zone urbaine (zone U dans le PLU)**

L'obligation de débroussaillage porte sur la TOTALITÉ des parcelles bâties ou non. Elle est à la charge du propriétaire ou son ayant droit (Art. L134-6 et 8 du code forestier).

- **Sur fonds voisins**

(1) A et B assument les travaux de débroussaillage dans un rayon de 50 m autour de leur construction.

(2) Les travaux incombent à B, propriétaire de la construction la plus proche du terrain C (Art. L 131-13 du code forestier).

A et B préviennent C qui ne peut s'opposer aux travaux (Art. L 131-12 du code forestier), sous peine de prendre en charge la responsabilité du débroussaillage.



- 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, sauf :
 - **dans les zones UA et UB**
 - **dans les zones UC et UD lorsque le projet bénéficie du bonus de constructibilité lié à la production de logements sociaux.**
 - **dans la zone UT.**

Dans les zones précitées, les aires de stationnements seront perméables et constituées de pavés alvéolés, dallage à joints enherbés, pavés à espaces....

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 compris entre 6 et 10 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.

Les berges des crastes et des fossés doivent rester naturelles, sans imperméabilisation, sans aménagement, sans enrochement, ...

Un entretien régulier est une obligation pour maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, permettre l'écoulement naturel des eaux et contribuer au bon fonctionnement écologique.

Aucun texte général ne rend obligatoire l'entretien des fossés et aucune autorisation spécifique n'est requise avant d'engager les travaux. Le défaut d'entretien ne constitue de ce fait ni un manquement administratif ni une infraction pénale susceptible donner lieu à une procédure administrative ou judiciaire.

Il découle néanmoins des articles 640 et 641 du code civil (relatifs à la servitude d'écoulement des eaux de ruissellement qui grève les propriétés privées) que l'entretien d'un fossé incombe au propriétaire du terrain traversé par ce fossé.

(Article 640 : « les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur »).

Cette servitude crée de fait une obligation d'entretien à la charge des propriétaires.

R 216-13 du code de l'environnement : « Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la 5e classe le fait :

1° De détruire totalement ou partiellement des conduites d'eau ou fossés évacuateurs

2° D'apporter volontairement tout obstacle au libre écoulement des eaux. »

Que faire si un propriétaire n'entretient pas son fossé malgré les sollicitations du SIBA ?

- En cas de danger grave et imminent : possibilité d'exécution de travaux d'office

- pouvoirs de police du maire (le président du SIBA ne peut pas exercer cette prérogative en lieu et place du maire).

o Très peu de cas : par exemple si un défaut d'entretien entraîne l'inondation d'une voirie.

- La quasi-totalité des situations rencontrées ne constitue pas un danger grave et imminent. Dans ce cas, **la procédure suivante repose également sur le** pouvoir de police du maire, elle **pourrait** être engagée avec l'appui des **services du SIBA** :

- o Désordre qui persiste malgré la sollicitation du propriétaire
- o Constat du défaut en présence d'un policier municipal
- o Arrêté municipal prescrivant les travaux à engager
- o A l'issue du délai imparti par l'arrêté : procès-verbal de la police municipale
- o Transmission du PV et saisie du procureur de la république qui pourrait émettre une contravention de 5^{ème} classe (en vertu du R216-13).

Sans la saisie du procureur, le SIBA et les communes n'ont aucun moyen coercitif pour contraindre un propriétaire à entretenir son fossé.

2. ZONES URBAINES

2.1 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 La Hume, Meyran, 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 UA1, 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 50 % de logements sociaux. 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 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.

2.1.1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

2.1.1.1 Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite	
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Autorisé	
	Hébergement	Autorisé	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée	
	Restauration	Autorisée	
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée	
	Cinéma	Autorisée	
	Hôtels	Autorisée	
	Autres hébergements touristiques	Interdite	
Équipements d'intérêt collectif et	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée	

services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée	
	Salles d'art et de spectacles	Autorisée	
	Équipements sportifs	Interdite	
	Lieux de culte	Interdite	
	Autres équipements recevant du public	Autorisée	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Interdite	
	Bureau	Autorisée	
	Centre des congrès et d'exposition	Autorisée	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdit	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdit	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires: - à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics

Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	
--	----------	--

2.1.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

c. Prescriptions applicables aux rez-de-chaussée des constructions

Les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées le long des voies et emprises publiques sont autorisés à condition que la future destination soit à vocation commerciale et/ou d'artisanat, et/ou de bureaux, pour les séquences des rues et parties de rues concernées par l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, et identifiées sur le plan de zonage.

Lors des changements de destination des rez-de-chaussée autorisés dans l'alinéa précédent, de réhabilitation et d'extension, les rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce, de bureau et d'artisanat, doivent :

- reprendre les formes et proportions des éléments structurels de la construction et de la vitrine existante avant-projet (volumétrie, percements, matériaux et couleurs
- Maintenir ou créer un accès différencié aux étages depuis l'espace public, quelle que soit la destination de ces étages.

d. Mixité sociale

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 sociaux. Le nombre de logements nécessaires, calculé en application de ces normes, sera arrondi au nombre entier supérieur.

En application de l'article L151-28 2°, les constructions de logements sociaux peuvent bénéficier d'une majoration de volume constructible tel qu'il résulte des règles de hauteur.

2.1.2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Comme le prévoit l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

2.1.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

a. 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.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 6 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 inférieur 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 3 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.

c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

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 au faîtage 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.

- 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.

d. 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 70% de la surface du terrain.

2. **En secteur UA1**, cette emprise au sol maximale est ramenée à 30%.

e. 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 par rapport au terrain naturel avant travaux. 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.

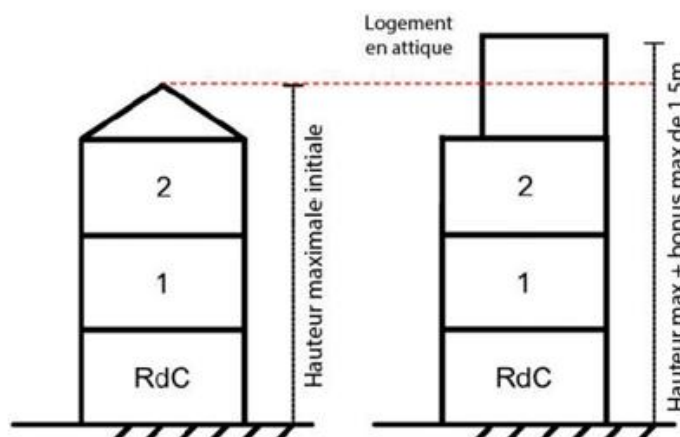
Secteur UA1

La hauteur des constructions est ramenée à 7,50 mètres.

Règle alternative

Pour les projets comportant un minimum de 60% de logements 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 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.

2.1.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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.

a. 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 depuis une niveau habitable supérieur, 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.
- Pour les attiques, la surface en toit terrasse d'agrément ne pourra pas être inférieure à 40% de la surface totale du niveau R+2

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 0,50m minimum est imposé, sauf dans le cas de toitures terrasses ou pour les façades des constructions implantées en contiguïté avec une ou plusieurs limites séparatives.

- 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 :

- Cf. le cahier de recommandation patrimoniale.

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.

b. Dispositions pour les clôtures

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, soit d'un mur plein enduit à l'identique de la façade de la construction principale. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,80 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 8 février 2023, y compris la voie ferroviaire Bordeaux-Arcachon). Les murs devront être enduits, 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, soit d'un mur plein (maçonné et enduit à l'identique de la façade de la construction principale ou panneaux de ciment/béton teintés dans la masse). 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.

Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques (perméable à la petite faune).

2.1.2.3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture). Ils sont interdits sur les éléments du patrimoine bâti identifiés sur le plan de zonage.

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

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public et être installées de façon à ne pas gêner le voisinage (dispositif de réduction/masquage des nuisances sonores et visuelles).

2.1.2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**a. Obligations en matière d'espaces en pleine terre**

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doit être maintenu en « pleine terre ».

Dans le secteur UA1, au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doit être maintenu en « pleine terre ».

b. Obligations en matière de plantations

L'implantation des constructions doit tenir compte de la végétation existante. L'abattage d'arbres matures existants sur la parcelle est interdit pour l'implantation des annexes. L'implantation d'une piscine devra limiter l'impact sur la destruction d'arbres.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige de force 18/20 (la circonférence du tronc à 1m du collet est comprise entre 18 et 20 cm) 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 : pins, cyprès de Lambert, arbousiers, genets, tamaris, chênes liège, chênes verts...

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement sauf si l'aire de stationnement doit faire l'objet d'une couverture par des ombrières permettant la production d'énergie renouvelable.

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

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

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent être des essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme : Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 et L ;151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus sauf disposition spéciales prévues par le PLU.

c. Stationnement

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement sauf si l'aire de stationnement doit faire l'objet d'une couverture par des ombrières permettant la production d'énergie renouvelable.

2.1.3 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

2.1.3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.1.3.2 Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.2 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.

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 sociaux. 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 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.

2.2.1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

2.2.1.1 Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite	
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Autorisé	
	Hébergement	Autorisé	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisés	La création, l'extension ou la transformation de commerce de détail et d'artisanat est autorisée sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins et habitants et usagers et n'entraînent pas de nuisances ou d'inconforts incompatibles avec la proximité de habitations
	Restauration	Autorisée	La création, l'extension ou la transformation des activités de restauration est autorisée sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins et habitants et usagers et n'entraînent pas de nuisances

			incompatibles avec la proximité de habitations
	Commerce de gros	Interdit	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée	La création, l'extension ou la transformation des activités de services est autorisée sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins et habitants et usagers et n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de habitations
	Cinéma	Interdit	
	Hôtels	Autorisés	
	Autres hébergements touristiques	Interdits	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisés	
	Salles d'art et de spectacles	Autorisées	
	Équipements sportifs	Autorisés	
	Lieux de culte	Interdite	
	Autres équipements recevant du public	Autorisés	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Interdit	
	Bureau	Autorisé	
	Centre des congrès et d'exposition	Autorisé	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdit	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	

Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdit	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires : - À la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions - À des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	

2.2.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

a. Mixité sociale

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 sociaux. Le nombre de logements nécessaires, calculé en application de ces normes, sera arrondi au nombre entier supérieur.

En application de l'article L151-28 2°, les constructions de logements sociaux peuvent bénéficier d'une majoration de volume constructible tel qu'il résulte des règles de hauteur.

2.2.2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Comme le prévoit l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

2.2.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

a. 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 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.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 6 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 inférieur 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 3 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.

c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

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 au faîtage 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.
- 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.

d. Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière

e. Hauteur des constructions

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

NORMES DE HAUTEUR

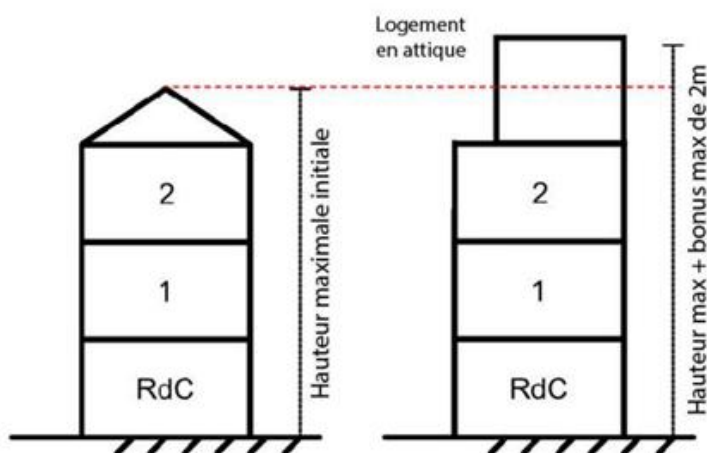
a) Constructions principales :

- 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 par rapport au terrain naturel avant travaux. 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.

Règle alternative

Pour les projets comportant un minimum de 60% de logements 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 sociaux et le nombre total des logements de l'opération



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.

2.2.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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.

a. 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 depuis une niveau habitable supérieur, 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.
- Pour les attiques, la surface en toit terrasse d'agrément ne pourra pas être inférieure à 40% de la surface totale du niveau R+2

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 0,50m minimum est imposé, sauf dans le cas de toitures terrasses ou pour les façades des constructions implantées en contiguïté avec une ou plusieurs limites séparatives.

- 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 :

• Cf. cahier de recommandation patrimoniale

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.

b. Dispositions pour les clôtures

- 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, soit d'un mur plein enduit à l'identique de la façade de la construction principale. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,80 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 8 février 2023, y compris la voie ferroviaire Bordeaux-Arcachon). Les murs devront être enduits, 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, soit d'un mur plein (maçonné et enduit à l'identique de la façade de la construction principale ou panneaux de ciment/béton teintés dans la masse). 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.

Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques (perméable à la petite faune).

2.2.2.3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture). Ils sont interdits sur les éléments du patrimoine bâti identifiés sur le plan de zonage.

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

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public et être installées de façon à ne pas gêner les voisinages (dispositif de réduction/masquage des nuisances sonores et visuelles).

2.2.2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a. Obligations en matière d'espaces en pleine terre

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doit être maintenu en « pleine terre ».

b. Obligations en matière de plantations

L'implantation des constructions doit tenir compte de la végétation existante. L'abattage d'arbres matures existants sur la parcelle est interdit pour l'implantation des annexes. L'implantation d'une piscine devra limiter l'impact sur la destruction d'arbres.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige de force 18/20 (la circonférence du tronc à 1m du collet est comprise entre 18 et 20 cm) 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 : pins, cyprès de Lambert, arbousiers, genets, tamaris, chênes liège, chênes verts...

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement sauf si l'aire de stationnement doit faire l'objet d'une couverture par des ombrières permettant la production d'énergie renouvelable.

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

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

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent être des essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme : Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus sauf disposition spéciales prévues par le PLU.

c. Stationnement

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement sauf si l'aire de stationnement doit faire l'objet d'une couverture par des ombrières permettant la production d'énergie renouvelable.

2.2.3 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

2.2.3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.2.3.2 Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.3 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, composés de bâtis individuels et collectifs, marqués par la présence d'un habitat spécifique : les "arcachonnaises et les gujanaises". 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 50% de logements sociaux. Le nombre de logements nécessaires, calculé en application de ces normes, sera arrondi au nombre entier supérieur.

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

Un sous-secteur UC2, correspondant à un secteur composé de bâtis hétéroclites (commerces, activités de service, hôtellerie, en activité ou en cessation, logements individuels) entre l'allée de Mongilard et l'allée de la Plaine, longeant la Route Départementale 650, 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 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.

2.3.1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

2.3.1.1 Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite	
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Autorisé	
	Hébergement	Autorisé	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisés	La création, l'extension ou la transformation de commerce de détail et d'artisanat est autorisée sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins et habitants et usagers et n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de habitations

	Restauration	Autorisée	La création, l'extension ou la transformation des constructions à destination de restauration est autorisée sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins et habitants et usagers et n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de habitations
	Commerce de gros	Interdit	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisés	La création, l'extension ou la transformation des activités de services est autorisée sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins et habitants et usagers et n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de habitations
	Cinéma	Interdit	
	Hôtels	Autorisés	
	Autres hébergements touristiques	Interdit	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisées	
	Salles d'art et de spectacles	Interdites	
	Équipements sportifs	Autorisés	
	Lieux de culte	Interdits	
	Autres équipements recevant du public	Autorisés	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Interdit	
	Bureau	Autorisé	
	Centre des congrès et d'exposition	Interdit	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdit	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdit	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires : - à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	

2.3.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

a. Mixité sociale

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 sociaux. Le nombre de logements nécessaires, calculé en application de ces normes, sera arrondi au nombre entier supérieur.

En application de l'article L151-28 2°, les constructions de logements sociaux peuvent bénéficier d'une majoration de volume constructible tel qu'il résulte des règles d'emprise.

2.3.2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Comme le prévoit l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme , le projet peut être refusé où n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte

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

Comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

2.3.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

a. 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, l'implantation des constructions peut être ramenée à 3 mètres sur l'une des deux limites, à l'exclusion des constructions de logements collectifs et semi-collectifs. Le recul ainsi réduit sur l'une des deux voies sera appliqué sur celle la moins passante.

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'annexe, détachée 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.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 6 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 identifié 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 3 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.

c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

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.

- 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.

d. 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.

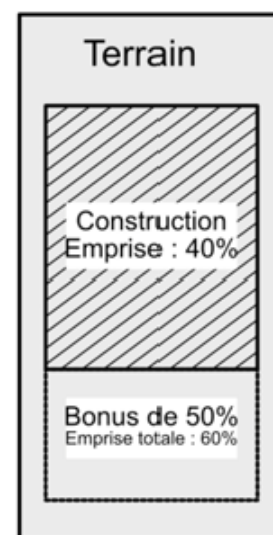
En secteur UC1, l'emprise au sol est portée à 50 %.

En secteur UC2, l'emprise au sol est maintenue à 40 %.

Règle alternative

Pour les projets comportant un minimum de 60% de logements 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 sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Exemple de bonus en zone UC



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.

e. 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.

En secteur UC2, La hauteur des constructions principales à édifier ne peut excéder 2 niveaux plus une attique soit une hauteur maximal de 11,50 mètres au faîtage.

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.

c) Locaux poubelles et garage à vélos/deux roues : la hauteur de l'annexe implantée par dérogation dans la bande de recul de 5 mètres ne peut excéder 2,10 mètres mesurée au faîtage (couvertures tuilées uniquement avec mur gouttereau le long de la voie et système de récupération des eaux pluviales)

2.3.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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.

a. 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 supérieur 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 pouvant être accessible depuis un niveau habitable R+1.

- Un débord de toit de 0,50 m minimum est imposé, sauf dans le cas de toitures terrasses ou d'architecture type « maison de pêcheur » ou pour la façade des constructions implantées en semi-continuité.
- 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 :

- Cf cahier de recommandation patrimoniale

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.

b. Dispositions pour les clôtures

- 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, soit d'un mur plein enduit à l'identique de la façade de la construction principale. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,80 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 8 février

2023, y compris la voie ferroviaire Bordeaux-Arcachon). Les murs devront être enduits, 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, soit d'un mur plein (maçonné et enduit à l'identique de la façade de la construction principale ou panneaux de ciment/béton teintés dans la masse). 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.

Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques (perméable à la petite faune).

2.3.2.3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture). Ils sont interdits sur les éléments du patrimoine bâti identifiés sur le plan de zonage.

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

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public et être installées de façon à ne pas gêner les voisinages (dispositif de réduction/masquage des nuisances sonores et visuelles).

2.3.2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a. Obligations en matière d'espaces en pleine terre

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doit être maintenu en « pleine terre ».

b. Obligations en matière de plantations

L'implantation des constructions doit tenir compte de la végétation existante. L'abattage d'arbres matures existants sur la parcelle est interdit pour l'implantation des annexes. L'implantation d'une piscine devra limiter l'impact sur la destruction d'arbres.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige de force 18/20 (la circonférence du tronc à 1m du collet est comprise entre 18 et 20 cm) 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 : pins, cyprès de Lambert, arbousiers, genets, tamaris, chênes liège, chênes verts...

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement sauf si l'aire de stationnement doit faire l'objet d'une couverture par des ombrières permettant la production d'énergie renouvelable.

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

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

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.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent être des essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé

par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme : Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 et L ;151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus sauf disposition spéciales prévues par le PLU.

c. Stationnement

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement sauf si l'aire de stationnement doit faire l'objet d'une couverture par des ombrières permettant la production d'énergie renouvelable.

2.3.3 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

2.3.3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.3.3.2 Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.4 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 de bâtis nouveaux, individuels et collectifs, 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 50% de logements sociaux. 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%
MS16	CC210, 211 et 212	60%
MS17	DC363, 362, 361, 366, 367	50%
MS19	CB286	50% en BRS
MS20	CB613, 614, 615	50%
MS21	CC35	50%
MS22	CT25	50%
MS23	BY78	50%

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

Le secteur UD2, Secteur correspondant aux tissus urbains mixtes d'opérations existantes de logements groupés, mitoyens ou collectifs

Le secteur UD3, secteur urbain mixte à l'intersection de l'Allée de Bordeaux et de l'avenue de Césaire

Le secteur UD4, secteur urbain à dominante « individuel pur »

Le secteur UDL, Secteur correspondant aux tissus urbains mixtes à proximité du littoral ou en bordure du littoral

Le secteur UDv, Secteur correspondant aux tissus urbains mixtes à forte valeur paysagère, zone boisée ou bénéficiant d'espaces verts importants

Les zones UD font d'objet de deux orientations et de programmation (cf. document 3.0 Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles). Les règles suivantes s'appliquent sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

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 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.

2.4.1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

2.4.1.1 Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite	
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Autorisé	
	Hébergement	Autorisé	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdits	.
	Restauration	Autorisée	La création, l'extension ou la transformation des activités de restauration est autorisée sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins et habitants et usagers et n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de habitations
	Commerce de gros	Interdit	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisées	La création, l'extension ou la transformation des activités de services est autorisée sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine, répondent aux besoins et habitants et usagers, n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de habitations et à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 250m ²
	Cinéma	Interdite	
	Hôtels	Autorisés	

	Autres hébergements touristiques	Interdits	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdits	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Interdits	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdits	
	Salles d'art et de spectacles	Interdits	
	Équipements sportifs	Interdits	
	Lieux de culte	Interdite	
	Autres équipements recevant du public	Autorisés	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Interdit	
	Bureau	Autorisé	La création, l'extension ou la transformation de bâtiment à usage de bureaux est autorisée sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine, répondent aux besoins et habitants et usagers, n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de habitations et à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 250m ²
	Centre des congrès et d'exposition	Interdit	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdits	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	interdites	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdits	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à	Interdits	

la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...		
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdits	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires: - à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdits	

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'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits des espaces extérieurs.

2.4.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

a. Mixité sociale

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 sociaux. Le nombre de logements nécessaires, calculé en application de ces normes, sera arrondi au nombre entier supérieur.

En application de l'article L151-28 2°, les constructions de logements sociaux peuvent bénéficier d'une majoration de volume constructible tel qu'il résulte des règles d'emprise.

Des OAP ont été définies en zone UD. Un pourcentage minimum de logement à produire (servitude de mixité sociale) est fixé pour chacune d'entre elle correspondant :

Site d'OAP	Servitude de mixité sociale
Sainte Marie	75%
Les Pins du Bourg	75%

2.4.2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Comme le prévoit l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

2.4.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

a. 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 ou **si le texte et le schéma de l'OAP définit une autre règle spécifique**.

Pour les terrains faisant l'angle de deux voies et emprises publiques, l'implantation des constructions peut être ramenée à 3 mètres sur l'une des deux limites, à l'exclusion des constructions de logements collectifs et semi-collectifs. Le recul ainsi réduit sur l'une des deux voies sera appliqué sur celle la moins passante.

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.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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, , **sauf si le texte et le schéma de l'OAP définit une autre règle spécifique**.
- 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, , **sauf si le texte et le schéma de l'OAP définit une autre règle spécifique**.

Dans le secteur UDL :

- 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 hauteur (H) de la construction mesurée au faîtage ($L = H$), sans pouvoir être inférieure à 5 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 hauteur (H) de la construction mesurée au faîtage ($L = H$), sans pouvoir être inférieure à 5 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 6 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 identifié 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 3 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.

c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

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, **sauf si le texte et le schéma de l'OAP définissent une autre règle spécifique.**

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.
- 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.

d. Emprise au sol

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

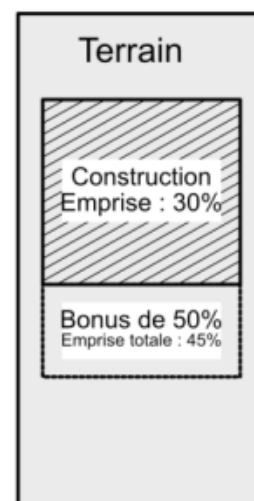
Dans la zone, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

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.

Règle alternative

Pour les projets comportant un minimum de 60% de logements 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 sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Exemple de bonus en zone UD



e. 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, **sauf si le texte et le schéma de l'OAP définit une autre règle spécifique.**

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, **sauf si le texte et le schéma de l'OAP définit une autre règle spécifique.**

En secteur UD3, la hauteur des constructions principales à édifier ne peut excéder 3 niveaux (rez-de-chaussée + 2 étages) et 13,50 mètres.

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

c) Locaux poubelles et garage à vélos/deux roues

La hauteur de l'annexe implantée par dérogation dans la bande de recul de 5 mètres ne peut excéder 2,10 mètres mesurée au faîtage (couvertures tuilées uniquement avec mur gouttereau le long de la voie et système de récupération des eaux pluviales)

2.4.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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.

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

a. 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 supérieur 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 m minimum est imposé, sauf dans le cas de toitures terrasses ou d'architecture type « maison de pêcheur » ou pour la façade des constructions implantées en semi-continuité.
- 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 (volige verticale à joints couverts), et respecter une architecture d'inspiration balnéaire ou ostréicole. Tout style étranger à la région doit être proscrit.

Menuiseries extérieures et boiseries :

- Cf cahier de recommandation patrimoniale

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.

b. Dispositions pour les clôtures

- 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, soit d'un mur plein enduit à l'identique de la façade de la construction principale. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,80 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 8 février

2023, y compris la voie ferroviaire Bordeaux-Arcachon). Les murs devront être enduits, 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, soit d'un mur plein (maçonné et enduit à l'identique de la façade de la construction principale ou panneaux de ciment/béton teintés dans la masse). 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.

Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques (perméable à la petite faune).

2.4.2.3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture). Ils sont interdits sur les éléments du patrimoine bâti identifiés sur le plan de zonage.

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

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public et être installées de façon à ne pas gêner les voisinages (dispositif de réduction/masquage des nuisances sonores et visuelles).

2.4.2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a. Obligations en matière d'espaces en pleine terre :

Dans la zone UD, au moins 40% de la superficie de l'unité foncière doit être maintenu en « pleine terre ».

Dans le secteur UDv au moins 50% de la superficie de l'unité foncière doit être maintenu en « pleine terre ».

b. Obligations en matière de plantations

1. L'implantation des constructions doit tenir compte de la végétation existante. L'abattage d'arbres matures existants sur la parcelle est interdit pour l'implantation des annexes. L'implantation d'une piscine devra limiter l'impact sur la destruction d'arbres.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige de force 18/20 (la circonférence du tronc à 1m du collet est comprise entre 18 et 20 cm) 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 : pins, cyprès de Lambert, arbousiers, genets, tamaris, chênes liège, chênes verts...

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement sauf si l'aire de stationnement doit faire l'objet d'une couverture par des ombrières permettant la production d'énergie renouvelable.

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

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

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 et UDv, 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, tamaris, 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. Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent être des essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme : Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus sauf disposition spéciales prévues par le PLU.

c. Stationnement

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement sauf si l'aire de stationnement doit faire l'objet d'une couverture par des ombrières permettant la production d'énergie renouvelable.

2.4.3 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

2.4.3.1 *Desserte par les voies publiques et privées*

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.4.3.2 *Desserte par les réseaux*

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.5 ZONE UE

Il s'agit d'une zone dans laquelle les capacités des équipements publics ou d'intérêt collectif 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.

2.5.1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

2.5.1.1 *Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités*

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite	
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Autorisé	Les logements s'ils sont liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction. Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50 m² de surface de plancher, et le logement est aménagé à l'intérieur des bâtiments autorisés dans la zone. Un seul logement est autorisé par activité. Les constructions à usage d'habitation (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 sociaux est exigé : 40% (MS18).
	Hébergement	Interdit	

Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisés sous condition	Uniquement les commerces, dans une logique de mixité des fonctionnalités urbaines
	Restauration	Autorisés sous condition	Uniquement la restauration, dans une logique de mixité des fonctionnalités urbaines
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisés sous condition	Uniquement les activités de services, dans une logique de mixité des fonctionnalités urbaines
	Cinéma	Autorisé	
	Hôtels	Interdite	
	Autres hébergements touristiques	Interdite	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisés	
	Salles d'art et de spectacles	Autorisées	
	Équipements sportifs	Autorisés	
	Lieux de culte	Autorisés	
	Autres équipements recevant du public	Autorisés	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Interdite	
	Bureau	Interdite	
	Centre des congrès et d'exposition	autorisé	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdit	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	

Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdit	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires: - à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	

2.5.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Les constructions à usage d'habitation (logements sociaux), ou les opérations à vocation de mixité urbaine et sociale (logements mixtes et commerces) sont autorisées. En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de 50% de logements sociaux suivant est exigé.

2.5.2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Comme le prévoit l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

2.5.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

a. 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.

Toutefois, une implantation différente peut être admise, lorsqu'elle est justifiée par des considérations techniques, architecturales ou de sécurité, notamment dans le cas d'une opération d'ensemble.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Les constructions implantées en ordre continu, semi-continu et discontinu doivent respecter, par rapport aux autres limites, une distance minimale de 3,50 mètres.

c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé

d. Emprise au sol

Non réglementé

e. Hauteur des constructions

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

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)

Sur le périmètre de la servitude MS18, la hauteur est limitée à 13,50m au faîtage.

2.5.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles (cf prescription figurant dans l'annexe du présent règlement : Prescriptions relatives au patrimoine Local).

a. 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

b. Dispositions pour les clôtures

- 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, soit d'un mur plein enduit à l'identique de la façade de la construction principale. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,80 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 8 février 2023, y compris la voie ferroviaire Bordeaux-Arcachon). Les murs devront être enduits, 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, soit d'un mur plein (maçonné et enduit à l'identique de la façade de la construction principale ou panneaux de ciment/béton teintés dans la masse). 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.

Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques (perméable à la petite faune).

2.5.2.3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture). Ils sont interdits sur les éléments du patrimoine bâti identifiés sur le plan de zonage.

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

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public et être installées de façon à ne pas gêner les voisinages (dispositif de réduction/masquage des nuisances sonores et visuelles).

2.5.2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a. Obligations en matière d'espaces en pleine terre :

Au moins 10% de l'unité foncière doit être maintenu en « pleine terre ».

b. Obligations en matière de plantations

L'implantation des constructions doit tenir compte de la végétation existante. L'abattage d'arbres matures existants sur la parcelle est interdit pour l'implantation des annexes. L'implantation d'une piscine devra limiter l'impact sur la destruction d'arbres.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige de force 18/20 (la circonférence du tronc à 1m du collet est comprise entre 18 et 20 cm) 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 : pins, cyprès de Lambert, arbousiers, genets, tamaris, chênes liège, chênes verts...

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

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement sauf si l'aire de stationnement doit faire l'objet d'une couverture par des ombrières permettant la production d'énergie renouvelable.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent être des essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme : Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 et L ;151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus sauf disposition spéciales prévues par le PLU.

c. Stationnement

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement sauf si l'aire de stationnement doit faire l'objet d'une couverture par des ombrières permettant la production d'énergie renouvelable.

2.5.3 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

2.5.3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.5.3.2 Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.6 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 notamment la création d'équipements hôteliers de faible importance, de chambre d'hôtes ou de résidence de tourisme.

2.6.1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

2.6.1.1 Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite	Sauf installations nécessaires à la pêche et conchyliculture
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Autorisé	
	Hébergement	Autorisé	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé	
	Restauration	Autorisé	
	Commerce de gros	Interdit	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisées	
	Cinéma	Interdite	
	Hôtels	Autorisés	
	Autres hébergements touristiques	Autorisés	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisés	
	Salles d'art et de spectacles	Interdites	
	Équipements sportifs	Interdits	
	Lieux de culte	Interdits	

	Autres équipements recevant du public	Autorisés	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	
	Entrepôt	Interdit	
	Bureau	Interdit	
	Centre des congrès et d'exposition	Interdit	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdit	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdit	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires: - à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	

Les antennes et pylônes sont interdits à l'exception de ceux liés aux besoins privés de l'habitat et des activités existantes.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement incompatibles avec le caractère de la zone urbaine et/ou qui ne répondent pas aux besoins des habitants et usagers sont interdites.

2.6.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

a. Mixité sociale

Non réglementé

2.6.2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Comme le prévoit l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

2.6.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

a. 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 existant ou projeté du Domaine Public.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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**. Il est néanmoins toléré que ladite distance de 2 mètres puisse être couverte par un préau ou un abri couvert ou toute autre disposition constructive équivalente, dès lors que l'espace maintenu n'est pas fermé par des murs pleins et préserve les percées visuelles sur le plan d'eau à l'arrière des constructions.
- 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, sur plots ou remblais, en surplomb du bassin de l'ASCOL à la stricte condition que le surplomb sur le plan d'eau soit réalisé dans les limites de la zone UF. Aucun débord sur la zone N n'est autorisé.

3. Le nu du mur des façades des constructions donnant sur le bassin de l'ASCOL devra respecter un retrait de 2 mètres minimum de la limite entre les zones UF et N. Les terrasses, balcons et loggias pourront être autorisés dans la mesure où ils ne dépassent pas la limite entre les zones UF et N.

4. Toute construction sur le plan d'eau au-delà des limites de la zone UF est par principe exclue à l'exception de l'aménagement d'une passerelle d'agrément (une par propriété, de 2 mètres de large sur 10 mètres de long, maximum) ou rendue nécessaire par les besoins d'une activité ostréicole présente sur le site. Toute autre terrasse, plateforme ou construction sur le plan d'eau notamment à usage récréatif ou commercial est strictement interdite.

c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé

d. Emprise au sol

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

Dans la zone, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 90 % de la superficie du terrain.

e. Hauteur des constructions

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

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 8 mètres, mesurée au faîtage.

b) Annexes détachées de la construction principale :

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

2.6.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles (cf. prescription figurant dans l'annexe du présent règlement : Prescriptions relatives au patrimoine Local).

a. Principe général

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

b. Dispositions pour les constructions

Toitures :

- 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 et pour les façades des constructions implantées sur une limite séparative.
- 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 :

- Cf cahier de recommandation patrimoniale

c. Dispositions pour les clôtures

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.

2.6.2.3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture). Ils sont interdits sur les éléments du patrimoine bâti identifiés sur le plan de zonage.

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

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public et être installées de façon à ne pas gêner les voisinages (dispositifs de réduction/masquage des nuisances sonores et visuelles).

2.6.2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**a. Obligations en matière d'espaces en pleine terre :**

Non réglementé.

b. Obligations en matière de plantations

Les plantations réalisées doivent être des essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme : Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 et L ;151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus sauf disposition spéciales prévues par le PLU.

c. Stationnement

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

2.6.3 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

2.6.3.1 *Desserte par les voies publiques et privées*

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.6.3.2 *Desserte par les réseaux*

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.7 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 à destination de logement et d'hébergement sans constituer une extension de l'urbanisation.

Cette zone UG est un secteur déjà urbanisé, défini en application des prescriptions du SCOT et de l'application de la loi littoral. Dans cette zone UG, les permis de construire sont soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

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 hébergements et les extensions des constructions et installations existantes 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.

2.7.1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

2.7.1.1 Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	interdite	
	Exploitation forestière	interdite	
Habitation	Logement	Autorisé	
	Hébergement	Autorisé	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous condition	L'extension limitée des constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au développement des activités du golf.
	Restauration	Autorisé sous condition	Leur extension limitée à condition que la construction à destination de restauration soit liée avec l'activité du golf.
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous condition	Dans l'extension de l'habitation existante et dans la limite de 40m ² de surface de plancher ; l'activité est un élément accessoire à l'habitation existante, assurée par le propriétaire occupant.
	Cinéma	Interdite	

	Hôtels	Autorisé sous condition	Leur extension limitée à condition que la construction à destination de restauration soit lien avec l'activité du golf.
	Autres hébergements touristiques	Interdits	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdits	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Interdits	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdits	
	Salles d'art et de spectacles	Interdits	
	Équipements sportifs	Interdits	
	Lieux de culte	Interdits	
	Autres équipements recevant du public	Interdits	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit	
	Entrepôt	Interdit	
	Bureau	Interdit	
	Centre des congrès et d'exposition	Interdit	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdit	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdit	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont

		autorisés sous réserve, d'être nécessaires: - à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Autorisée	golf

2.7.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

a. Mixité sociale

Non réglementé

2.7.2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Comme le prévoit l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

2.7.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Aucune construction ne peut 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...).

Pour les lots situés dans un angle par rapport au golf, le recul de 7 mètres peut être réduit à 5 mètres sur l'un des deux côtés jouxtant le golf

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.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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 ($L = H$), 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.

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 3 mètres des 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. Dans le cas d'une implantation à proximité des limites séparatives sur les parcelles voisines, l'abri devra être protégé par un écran végétal dense.

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.

c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

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.

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.

d. Emprise au sol

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **30 %** de la superficie du terrain.

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.

e. Hauteur des constructions

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

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

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

2.7.2.2 *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

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

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

a. Dispositions pour les constructions

Couleurs et matériaux

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

Les annexes devront être maçonnées et enduites de préférence dans un style correspondant à la construction principale ou en bois (bardage en bois vertical à joint couverts ou bardage horizontal). Les bardages métalliques ou PVC sont interdits

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.

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

- Les toitures terrasses d'agrément sont autorisées. La toiture terrasse d'agrément dessert obligatoirement un niveau supérieur habitable. Les toitures terrasses simples sont en revanche interdites, sauf si elles représentent un élément de liaison entre deux bâtiments tout en gardant des proportions harmonieuses.
 - Pour les constructions de plain-pied, les toitures terrasses simples 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 ;

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 m minimum est imposé, sauf dans le cas de toitures terrasses.

b. Dispositions pour les clôtures

- Il est rappelé que celles-ci doivent faire l'objet d'une autorisation, au même titre que toutes les autres constructions.

Les clôtures sur voie aura une hauteur maximale de 1,60m et composée :

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, soit d'un mur plein enduit à l'identique de la façade de la construction principale.

- 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 (Cf. cahier de recommandation patrimoniale)
- Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'une haie végétale de 2m à 2,20m de hauteur maximum doublé d'un grillage plastifié vert dont la hauteur n'excèdera pas 1.60 mètre ou d'une palissade en bois (volige à joint couvert) ou d'un mur maçonné d'une hauteur de 1,60m maximum. Les voiles, bâches d'intimisation, canisses et système de plaques ciment/béton entre poteaux sont interdites.

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 1,60 mètre et une teinte à choisir dans le nuancier qui établira une harmonie à l'intérieur de chaque lentille.

Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques (perméable à la petite faune).

2.7.2.3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture). Ils sont interdits sur les éléments du patrimoine bâti identifiés sur le plan de zonage.

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

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public et être installées de façon à ne pas gêner les voisinages (dispositif de réduction/masquage des nuisances sonores et visuelles).

2.7.2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a. Obligations en matière d'espaces verts pleine terre :

Au moins 40% de l'unité foncière doit être maintenu en « pleine terre ».

b. Obligations en matière de plantations

L'implantation des constructions doit tenir compte de la végétation existante. L'abattage d'arbres matures existants sur la parcelle est interdit pour l'implantation des annexes. L'implantation d'une piscine devra limiter l'impact sur la destruction d'arbres.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige de force 18/20 (la circonférence du tronc à 1m du collet est comprise entre 18 et 20 cm) 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 dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement sauf si l'aire de stationnement doit faire l'objet d'une couverture par des ombrières permettant la production d'énergie renouvelable.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent être des essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé

par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme : Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus sauf disposition spéciales prévues par le PLU.

c. Stationnement

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement sauf si l'aire de stationnement doit faire l'objet d'une couverture par des ombrières permettant la production d'énergie renouvelable.

Les places de stationnement en surnombre doivent être des surfaces perméables.

2.7.3 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

2.7.3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.7.3.1 Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.8 ZONE UK

Il s'agit d'une zone urbaine dédiée à de l'immobilier de loisirs et parcs résidentiels, 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,**
- **Le secteur UK1 : Secteur correspondant au parc résidentiel de loisirs Khélus Club et Village des Pins, et leurs équipements communs,**

Ce secteur UK1 est un Secteur Déjà Urbanisé (SDU), défini en application des prescriptions du SCOT et de la loi Littoral. Pour rappel, dans un SDU, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

- **Le secteur UK2 : Secteur correspondant au parc résidentiel de loisirs de la Plage,**
- **Le secteur UK3 : Secteur correspondant à de l'hébergement léger de camping ou caravaning.**

2.8.1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

2.8.1.1 Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	interdite	
	Exploitation forestière	interdite	
Habitation	Logement	Autorisée	à condition qu'elles soient liées aux besoins de gardiennage ou à l'emploi de saisonniers. logements de fonction et/ou gardiennage, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux modes d'occupation du sol.
	Hébergement	Autorisée	dans le cadre des villages de vacances et de loisirs (camp de vacances). à condition de s'insérer dans l'environnement et d'être compatibles avec le maintien du caractère paysager de la zone.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous condition	Les activités de commerce de détail à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux modes d'occupation du sol, au

			fonctionnement et au développement de la zone
	Restauration	Autorisée sous condition	Les constructions à destination de restauration à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux modes d'occupation du sol, au fonctionnement et au développement de la zone
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée sous condition	Les constructions à destination d'activités de services à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux modes d'occupation du sol, au fonctionnement et au développement de la zone
	Cinéma	Interdite	
	Hôtels	Interdite	
	Autres hébergements touristiques	Autorisés	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdits	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Interdits	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdits	
	Salles d'art et de spectacles	Interdits	
	Équipements sportifs	Autorisés	
	Lieux de culte	Interdits	
	Autres équipements recevant du public	Interdits	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Interdit	
	Bureau	Interdit	
	Centre des congrès et d'exposition	Interdit	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Autorisés	

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Autorisées	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdit	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires : - à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	

En zone UK, sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) 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 UK1 : 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. **En secteur UK1, les parcelles inférieures à 200m² ne peuvent recevoir que des résidences mobiles.**

c) Dans le secteur UK2 : les résidences mobiles à demeure, habitations légères de loisirs sous forme de parc résidentiel de loisirs.

d) Dans le secteur UK3 : 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 destination commerciale 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, ...),

2.8.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

a. Mixité sociale

Non règlementé

2.8.2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Comme le prévoit l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

2.8.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

a. 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 UK1 :

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 UK2 :

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 UK3 :

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.

Non réglementé pour les emplacements de tentes et de caravanes.

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

- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturales 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 les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de télécommunication, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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 3,50 mètres par rapport à ces limites.

b) En secteur UK1

Les constructions autres que les habitations légères de loisirs respecteront un recul minimum de 3,50 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 mètre.
- 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 mètre.
- 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 mètre.

c) En secteur UK2

Toute construction ou installation sera implantée 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 UK3

L'installation des tentes et caravanes devra respecter une distance horizontale minimale de 3,50 mètres par rapport aux limites séparatives extérieures de la zone.

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

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

c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

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

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

d. Emprise au sol

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

Dans la zone, l'emprise au sol des constructions et installations ne peut excéder 30 % de la superficie des lots ou emplacements

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...).

e. Hauteur des constructions

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

a) Dans les secteurs UK1 et UK2

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

b) Dans l'ensemble des secteurs

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

2.8.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

a. 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.
- En cas d'utilisation de la tuile, celles-ci doivent présenter un aspect visuel de terre cuite naturelle (tuiles de Marseille, de Gironde, Canal, Romane), de couleur rouge, rose, paille ou teintes mélangées. Sont interdites les tuiles de couleur : anthracite, marron foncé, bleue, verte, blanche.
- D'autres types de couvertures peuvent être admis (capteurs solaires), architecturales (aspect zinc ou bac acier, verre ou toiture végétale), ou pour respecter le choix de couverture d'origine de bâtiment, ainsi que pour les vérandas.

○ Murs :

- Est autorisé l'emploi de matériaux présentant l'aspect de la pierre naturelle, des enduits, de bois ou de bardages. L'utilisation du verre et du métal peut être autorisée dans le cadre d'une construction contemporaine autre qu'une HLL.
- 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 des matériaux d'aspect bois d'une manière apparente. Les parties maçonnées doivent être traitées dans un matériau unique apparent. Pour le secteur UK1, les habitations légères de loisirs et les autres constructions devront utiliser sur la majorité de leurs façades du bois. Les parties maçonnées seront traitées obligatoirement et uniquement dans un matériau apparent en bois ou d'aspect bois.
- 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.

○ Menuiseries extérieures et boiseries :

- Cf cahier de recommandation patrimoniale

b. Dispositions pour les clôtures

En zone UK, hors secteur UK1

En limite sur voie, d'emprise publique ou d'espace public, ainsi que sur la limite séparative, les clôtures grillagées seront autorisées et devront être doublées d'une haie vive. Leur hauteur ne dépassera pas 1,60 mètre. Les aires de stockage des ordures ménagères, équipements touristiques du centre et installations techniques pourront être clôturées par des panneaux de bois d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

En secteur UK1

En limite du parc, les clôtures devront être grillagées et doublées d'une haie vive. Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,80 mètre. En limite des voies internes du parc, les clôtures doivent être ajourées en grillage souple ou rigide avec ou non des lattes d'occultation, avec ou non un soubassement de propreté. Les clôtures constituées de lames de bois ajourées d'un espace minimum de 2 cm, les clôtures à lisses (au nombre de trois) d'aspect bois ou laqué, posées sur poteau bois ou ciment, les clôtures composées de ganivelle sont autorisées, les portails d'aspect bois ou laqués devront être ajourés sur toute la hauteur.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,20m mesuré au sommet de la clôtures. Ces dernières pourront être doublées uniquement d'une haie vive d'une hauteur maximum d'1,60m.

Tous les matériaux de constructions ou d'occultation des clôtures non cités précédemment sont interdits.

Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques (perméable à la petite faune).

2.8.2.3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture). Ils sont interdits sur les éléments du patrimoine bâti identifiés sur le plan de zonage.

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

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public et être installées de façon à ne pas gêner les voisinages (nuisances sonores et visuelles) dans toutes les zones

2.8.2.4 *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

a. Obligations en matière d'espaces verts pleine terre

En secteur UK1 et UK2 : au moins 20 % de la superficie des lots ou emplacements doit être maintenu en « pleine terre ».

Dans la zone UK et les secteurs UK3 : au moins 40% de la superficie des lots ou emplacements doit être maintenu en « pleine terre ».

b. Obligations en matière de plantations

L'implantation des constructions doit tenir compte de la végétation existante. L'abattage d'arbres matures existants sur la parcelle est interdit pour l'implantation des annexes. L'implantation d'une piscine devra limiter l'impact sur la destruction d'arbres.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige de force 18/20 (la circonférence du tronc à 1m du collet est comprise entre 18 et 20 cm) 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 dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

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

Les plantations devront privilégier les essences locales et maritimes : pins, cyprès de Lambert, arbousiers, genets, mimosas, chênes liège, chênes verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement sauf si l'aire de stationnement doit faire l'objet d'une couverture par des ombrières permettant la production d'énergie renouvelable.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante. Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 et L ;151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

c. Stationnement

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement sauf si l'aire de stationnement doit faire l'objet d'une couverture par des ombrières permettant la production d'énergie renouvelable.

2.8.3 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

2.8.3.1 *Desserte par les voies publiques et privées*

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.8.3.2 *Desserte par les réseaux*

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.9 ZONE UP

Il s'agit des zones portuaires littorales réservées à la valorisation des ressources maritimes et aux activités liées à ces dernières.

Le zonage distingue la zone UPO, correspondant aux ports ostréicoles patrimoniaux.

2.9.1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

2.9.1.1 Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisée	A condition d'être qu'elles soient liées exclusivement aux activités maritimes, portuaires, de pêche, de conchyliculture ou de cultures marines, ou aux activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (vente, dégustation, et la restauration de produits issus uniquement de l'activité de production) Sous réserve des dispositions du règlement du PPRSM
	Exploitation forestière	interdite	
Habitation	Logement	interdite	
	Hébergement	interdite	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée	A condition d'être qu'elles soient liées exclusivement aux activités maritimes, portuaires, de pêche, de conchyliculture ou de cultures marines, ou de nautisme Sous réserve des dispositions du règlement du PPRSM
	Restauration	Autorisée sous condition	Sous réserve des dispositions du règlement du PPRSM
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisés sous condition	A condition d'être qu'elles soient liées exclusivement aux activités maritimes, portuaires, de pêche, de

			conchyliculture ou de cultures marines, ou de nautisme Sous réserve des dispositions du règlement du PPRSM
	Cinéma	Interdit	
	Hôtels	interdits	
	Autres hébergements touristiques	Interdits	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisés sous condition	Etablissement de santé et d'action sociale (ESAT existant) Sous réserve des dispositions du règlement du PPRSM
	Salles d'art et de spectacles	Interdites	
	Équipements sportifs	Interdite	
	Lieux de culte	Interdits	
	Autres équipements recevant du public	Autorisés	Sous réserve des dispositions du règlement du PPRSM
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisés sous condition	A condition d'être qu'elles soient liées exclusivement aux activités maritimes, portuaires, nautismes , de pêche, de conchyliculture ou de cultures marines, ou aux activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (vente, dégustation, et la restauration de produits issus uniquement de l'activité de production) Sous réserve des dispositions du règlement du PPRSM
	Entrepôt	Autorisés sous condition	
	Bureau	Autorisés sous condition	
	Centre des congrès et d'exposition	Interdit	Les extension du musée existant Sous réserve des dispositions du règlement du PPRSM
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
----------------	-----------------------------	--------------------------

Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdit	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdit	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires: - à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics 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
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	

En zone UP, les constructions à usage de bureaux, de commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole, d'entrepôt et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont admises à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au développement des activités de la zone concernée : l'exploitation et à la transformation des produits de la mer, à la gestion des activités de plaisance, à la construction et l'entretien des installations nécessaires à l'exploitation des produits de la mer, les équipements, les commerces, services et structures administratives et associatives liées à la pêche, la conchyliculture et la plaisance, à la gestion du patrimoine et les équipements publics.

les constructions à usage de bureaux, de commerce, d'artisanat, exploitation agricole dédiée aux cultures marines, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont admises sont admises à condition :

- qu'elles soient liées exclusivement aux actions de gestion portuaire, aux activités de pêche, de conchyliculture ou de cultures marines, ou aux activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production de produits de la mer ou qui ont pour support l'exploitation (vente, dégustation de produits issus uniquement de l'activité de production), aux activités maritimes liées à l'entretien et à la réparation de bateaux et aux transports de passagers ;
- les activités de vente et de dégustation précisées-ci-dessus, à condition d'être associées à une unité de production présente sur les ports;
- que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes.

En secteur UPO, peuvent être autorisés, 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) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la transformation des produits de la mer, à la construction et l'entretien des installations et du matériel nécessaires à l'exploitation des produits de la mer, les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, aux services et aux bureaux liées au caractère de la zone et notamment à la pêche, la conchyliculture et la plaisance.

b) 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.

c) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des activités liées à la pêche et à la conchyliculture dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.9.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

2.9.2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Comme le prévoit l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

2.9.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En zone UP et UPO :

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 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.

Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.

En secteur UPO, elles devront strictement respecter l'alignement du bâti existant sans pouvoir s'implanter à moins d'1 mètre de la limite d'emprise des voies.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone UP :

Les constructions sont implantées en ordre continu 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.

Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturale ou de sécurité.

En zone UPO :

Les constructions sont implantées en ordre continu (notamment 2 cabanes jumelées) ou discontinu, en respectant une distance horizontale minimale de 1 mètre par rapport à la cabane voisine.

Dans le cas de cabanes jumelées, l'implantation devra respecter un écartement minimal de 2 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.

c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

En zone UP, l'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

Dans le cas de cabanes ostréicoles, 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.

En zone UPO, 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.

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.

d. Emprise au sol

En secteur UP : non réglementé

En secteur UPO : L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 m² maximum pour une cabane ostréicole et à 100 m² pour deux cabanes jumelées.

e. Hauteur des constructions

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

En zone UP, la hauteur des constructions à usage conchylicole ou de pêche est limitée à 7 mètres. La hauteur des autres constructions est limitée à 9,50 mètres.

Toutefois, cette règle de hauteur ne s'applique pas dans le cadre de l'agrandissement d'une construction déjà existante dont la hauteur excède la hauteur maximale fixée à l'alinéa précédent. Dans ce cas, la hauteur maximale admise sera au plus celle de l'existant.

En zone UPO, La hauteur est limitée à 4,70 mètres pour les cabanes ostréicoles, et à 4,50 mètres pour les moyens de levage et de manutention.

2.9.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions.

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles

Dispositions en zone UP

Hangars ostréicoles :

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.

Bardage bois : les façades seront traitées de manière à présenter l'aspect visuel d'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 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.

Toitures

Les toits à une pente sont interdits sauf s'ils sont accolés à la construction principale ou quand ils y sont imbriqués.

Dispositions en zone UPO

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

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.

Les toitures seront couvertes en tuiles de couleur naturelle unie ou par un matériau de couverture présentant un aspect similaire, 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 ou d'un matériau d'aspect similaire.
- Le toit à 2 pentes avec utilisation de la tuile mécanique ou de Gironde ou d'un matériau de couverture présentant un aspect similaire,

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 construction non contiguë 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 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 identique 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 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 de manière à présenter l'aspect visuel d'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.

Enseigne

Les enseignes rapportées sur la façade, 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 en 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 1.5m² par face pour une hauteur inférieure ou égale à 1,50 mètre.

Les enseignes lumineuses sont tolérées à condition d'être monochromes.

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.

2.9.2.3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont interdits.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public et être installées de façon à ne pas gêner les voisinages (nuisances sonores et visuelles) dans toutes les zones

2.9.2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a. Obligations en matière d'espaces pleine terre :

Non réglementé

b. Obligations en matière de plantations :

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible sauf impossibilité technique dûment justifiée, ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes, ou lorsqu'il s'agit d'espèces au caractère exotique et/ou envahissant.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 et L ;151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

c. Stationnement

Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Le pétitionnaire satisfait aux obligations imposées en matière de stationnement en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même ou dans son environnement immédiat.

2.9.3 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

2.9.3.1 *Desserte par les voies publiques et privées*

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.9.3.2 *Desserte par les réseaux*

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.10 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 l'autoroute A660.

2.10.1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

2.10.1.1 Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite	
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Autorisé sous condition	logements de fonction et/ou gardiennage, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux modes d'occupation du sol et de la destination de la zone
	Hébergement	Autorisé	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous condition	Les activités de commerce de détail à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux modes d'occupation du sol, au fonctionnement et au développement de la zone
	Restauration	Autorisé sous condition	Les construction à destination de restauration à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux modes d'occupation du sol, au fonctionnement et au développement de la zone
	Commerce de gros	Interdit	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdites	
	Cinéma	Interdit	
	Hôtels	Autorisés	

	Autres hébergements touristiques	Autorisés	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdits	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Interdits	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdits	
	Salles d'art et de spectacles	Autorisées	
	Équipements sportifs	Autorisés	
	Lieux de culte	Interdits	
	Autres équipements recevant du public	Autorisés	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Interdite	
	Bureau	Autorisée	
	Centre des congrès et d'exposition	Autorisée	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdit	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdit	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	

Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires: - à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics 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
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Autorisé sous conditions	Les parcs d'attractions ouverts au public

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

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ou aux équipements publics ou d'intérêt collectif en lien avec les pratiques de loisirs et de tourisme ainsi que les aires de loisirs et de sports, ouvertes au public ou non, et toute installation para-hôtelière, et d'animation touristique, de loisirs et culturelle
- 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.
- Les constructions à destination commerciale, à condition qu'elles soient en cohérence avec les constructions et aménagements visées à l'alinéa a) ci-dessus.
- 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.
- 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, ...).

2.10.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

a. Mixité sociale

Non réglementé

2.10.2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Comme le prévoit l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

2.10.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

a. 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, 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

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.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 4,00 mètres.

c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé

d. Emprise au sol

Non réglementé

e. Hauteur des constructions

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

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

Non réglementé pour les installations.

2.10.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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.

a. Dispositions pour les constructions

Les projets de constructions neuves et 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.

b. Dispositions pour les clôtures

La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,60 mètre sur voie et emprises publiques.

La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 mètres.

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.

Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques (perméable à la petite faune).

2.10.2.3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture). Ils sont interdits sur les éléments du patrimoine bâti identifiés sur le plan de zonage.

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

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public et être installées de façon à ne pas gêner les voisinages (nuisances sonores et visuelles) dans toutes les zones

2.10.2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a. Obligations en matière d'espaces verts pleine terre

Dans la zone, au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière doit être maintenu en « pleine terre ».

b. Obligations en matière de plantations

L'implantation des constructions doit tenir compte de la végétation existante. L'abattage d'arbres matures existants sur la parcelle est interdit pour l'implantation des annexes. L'implantation d'une piscine devra limiter l'impact sur la destruction d'arbres.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige de force 18/20 (la circonférence du tronc à 1m du collet est comprise entre 18 et 20 cm) 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 dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement sauf si l'aire de stationnement doit faire l'objet d'une couverture par des ombrières permettant la production d'énergie renouvelable.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 et L ;151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

c. Stationnement

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ». Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement sauf si l'aire de stationnement doit faire l'objet d'une couverture par des ombrières permettant la production d'énergie renouvelable.

2.10.3 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

2.10.3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.10.3.2 Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.11 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 (zone artisanales, Actipôle et domaine public maritime).

La zone UX comprend aussi deux secteurs :

- Un secteur UX1 correspondant à la Zone d'Activité Économique du sud de l'autoroute A 660. (Secteur d'activités aménagé de l'Actipôle)
- Un secteur UXL pour les activités industrielles situées en partie sur le Domaine Public Maritime des ports de Larros et du Canal.

2.11.1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

2.11.1.1 Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite	
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Interdit	Les extension des logements existants dans la zone sont interdits
	Hébergement	Interdit	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé	
	Restauration	Interdite	
	Commerce de gros	Autorisé	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé	
	Cinéma	Interdit	
	Hôtels	Autorisés	
	Autres hébergements touristiques	Interdits	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisés	

	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdits	
	Salles d'art et de spectacles	Interdits	
	Équipements sportifs	Autorisés	
	Lieux de culte	Interdits	
	Autres équipements recevant du public	Interdits	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisée	
	Entrepôt	Autorisé	
	Bureau	Autorisé	
	Centre des congrès et d'exposition	Interdit	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdit	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Autorisés sous condition	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...
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires: - à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics

Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	
--	----------	--

2.11.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

2.11.2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Comme le prévoit l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

2.11.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

a. 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, 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.
- En zone UX, 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 UX1, pour les autres voies : avec un recul au moins égal à 6 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.

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

- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturales 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 les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de télécommunication, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

En zone UX, 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 3,50 mètres par rapport à ces limites.

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

En secteur UX1, 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.

Lorsque les constructions seront implantées par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une autre zone à caractère d'habitat, la distance minimale à respecter sera portée à 7 mètres.

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

De même, en secteur UX1, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturales ou de sécurité. Dans ce cas, une note technique en démontrera la nécessité et l'impact du projet sur l'environnement.

c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé

d. Emprise au sol

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

Dans la zone UX, l'emprise au sol des constructions est fixée à 70% maximum de la superficie du terrain.

Dans le secteur UX1, l'emprise est portée à 40% maximum de la superficie du terrain.

Dans le secteur UXL, non réglementé.

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

e. Hauteur des constructions

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

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder 9,00 mètres.

En secteur UXL, la hauteur maximale est portée à 20,00 mètres.

En secteur UX1, la hauteur maximale est portée à 14,00 mètres au faîtage (toiture apparente) et 12,00 mètres au sommet de l'acrotère (toiture dissimulée).

2.11.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles

a. Dispositions pour les constructions

a) façades

- Les matériaux utilisés sont suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique.
- 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.
- 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 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.

b. Dispositions pour les clôtures

- 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.

Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques (perméable à la petite faune).

2.11.2.3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture). Ils sont interdits sur les éléments du patrimoine bâti identifiés sur le plan de zonage.

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

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public et être installées de façon à ne pas gêner les voisinages (nuisances sonores et visuelles) dans toutes les zones

2.11.2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**a. Obligations en matière d'espaces en pleine terre**

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière doit être maintenu en « pleine terre ».

En secteur UXL : Non réglementé

b. Obligations en matière de plantations

L'implantation des constructions doit tenir compte de la végétation existante. L'abattage d'arbres matures existants sur la parcelle est interdit pour l'implantation des annexes. L'implantation d'une piscine devra limiter l'impact sur la destruction d'arbres.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige de force 18/20 (la circonférence du tronc à 1m du collet est comprise entre 18 et 20 cm) 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 dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement sauf si l'aire de stationnement doit faire l'objet d'une couverture par des ombrières permettant la production d'énergie renouvelable.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 et L ;151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

c. Stationnement

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement sauf si l'aire de stationnement doit faire l'objet d'une couverture par des ombrières permettant la production d'énergie renouvelable.

2.11.3 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

2.11.3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.11.3.2 Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.12 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, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnement, des activités de services (pôle santé)

2.12.1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

2.12.1.1 Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite	
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Autorisé sous condition	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.
	Hébergement	Autorisé sous condition	A condition d'être lié à l'activité (activité de santé notamment)
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous condition	Les constructions à usage artisanal, si elles sont liées aux activités commerciales.
	Restauration	Autorisée	
	Commerce de gros	Autorisé	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisées	
	Cinéma	Interdit	
	Hôtels	Interdits	
	Autres hébergements touristiques	Interdits	

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdits	
	Salles d'art et de spectacles	Interdites	
	Équipements sportifs	Interdits	
	Lieux de culte	Interdits	
	Autres équipements recevant du public	Interdits	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Interdit	
	Bureau	Autorisé sous condition	Les constructions à usage, de bureaux, si elles sont liées aux activités commerciales.
	Centre des congrès et d'exposition	Interdit	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdit	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir au moins 10 unités.
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdit	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires: - à la mise en œuvre des aménagements et

		constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	

2.12.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

2.12.2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Comme le prévoit l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

2.12.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

a. 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, 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 (voies internes des opérations notamment).

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

- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturales 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 les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de télécommunication, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
-

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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).

Lorsque les constructions seront implantées par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une autre zone à caractère d'habitat (zones UC, UD2, UD), la distance minimale à respecter sera portée à 7 mètres.

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 les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de télécommunication, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

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

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.

d. 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.

e. Hauteur des constructions

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

La hauteur des constructions et installations ne peut excéder 12,00 mètres au faîtage (toiture apparente) et 13 mètres au sommet de l'acrotère (toiture dissimulée).

2.12.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

L'entretien, la restauration et la modification des constructions recensées comme éléments du patrimoine bâti et/ou ensemble remarquables identifiés figurant au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine et respecter la composition et l'ordonnancement général des façades des constructions (répartition des baies et organisation des reliefs, modénatures).

Toute construction, travaux et aménagements réalisés sur les ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus de façon à préserver les caractéristiques de ces ensembles.

a. Dispositions pour les constructions

Les projets de constructions neuves ou d'aménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale des bâtiments commerciaux ainsi que leur bonne insertion dans le tissu urbain existant.

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.

b. Dispositions pour les clôtures

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.

Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques (perméable à la petite faune).

2.12.2.3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture). Ils sont interdits sur les éléments du patrimoine bâti identifiés sur le plan de zonage.

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

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public et être installées de façon à ne pas gêner les voisinages (nuisances sonores et visuelles) dans toutes les zones

2.12.2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a. Obligations en matière d'espaces en pleine terre :

Au moins 15% de l'unité foncière doit être maintenu en « pleine terre ».

b. Obligations en matière de plantations

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.

L'implantation des constructions doit tenir compte de la végétation existante. L'abattage d'arbres matures existants sur la parcelle est interdit pour l'implantation des annexes. L'implantation d'une piscine devra limiter l'impact sur la destruction d'arbres.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige de force 18/20 (la circonférence du tronc à 1m du collet est comprise entre 18 et 20 cm) 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 dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement sauf si l'aire de stationnement doit faire l'objet d'une couverture par des ombrières permettant la production d'énergie renouvelable.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

c. Stationnement

Les constructions doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ». Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement sauf si l'aire de stationnement doit faire l'objet d'une couverture par des ombrières permettant la production d'énergie renouvelable.

2.12.3 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

2.12.3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.12.3.2 Desserte par les réseaux

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

3. ZONE A URBANISER

3.1 1AU

La zone 1AU, ouverte à l'urbanisation, est destinée au développement des espaces urbains, principalement pour l'habitat ainsi que pour les activités compatibles avec celui-ci et les équipements.

L'urbanisation se fera principalement dans le cadre d'opérations ou de projets d'ensemble (lotissements, Z.A.C, groupes d'habitation).

La construction peut être admise :

- dès lors que les voies et réseaux divers situés à proximité immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans le secteur considéré,
- et à condition qu'elle s'inscrive dans la perspective d'une urbanisation organisée, soucieuse de la meilleure utilisation des terrains, en prévoyant la réalisation des équipements internes nécessaires à l'aménagement de la zone et au fur à mesure de leur réalisation.

En particulier, le développement de la zone devra être compatible avec les conditions d'aménagement et d'équipement qui sont prévues, le cas échéant, par le P.A.D.D., les documents graphiques et le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation pour garantir la réalisation d'opérations ou d'aménagements d'ensembles cohérents.

Par ailleurs, au regard du contexte propre à chaque zone, aussi bien une plus grande diversité des destinations (commerce de détail, activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle,...) qu'une recherche de formes urbaines adaptées aux enjeux et aux contextes peuvent être souhaitables. Ainsi, la zone 1AU comprend plusieurs secteurs pour s'adapter aux orientations de développement propres à chaque quartier :

Un secteur 1AUv correspond aux zones à urbaniser en limite avec la forêt de Meyran et la coupure d'urbanisation du Canteranne.

Les zones 1AU font d'objet d'orientation et de programmation (cf. document 3.0 Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles). Les règles suivantes s'appliquent sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

L'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme, dans le cadre du présent règlement, ne s'applique pas à l'exception des opérations d'habitat collectif et/ou à vocation sociale.

Rappel de l'article R.151-21§3 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

3.1.1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

3.1.1.1 Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite	
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Autorisé	
	Hébergement	Autorisé	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	interdits	
	Restauration	Interdite	
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdites	
	Cinéma	Interdit	
	Hôtels	Interdits	
	Autres hébergements touristiques	Interdits	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdite	
	Salles d'art et de spectacles	Interdite	
	Équipements sportifs	Interdits	
	Lieux de culte	Interdite	
	Autres équipements recevant du public	Autorisés	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Interdit	
	Bureau	Autorisé	
	Centre des congrès et d'exposition	Interdite	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdits	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdites	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdits	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdits	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdits	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires : - à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics Sont admis à condition : - de porter sur une surface inférieure à 100m², et sur un dénivelé de moins de 2 mètres, - ou d'être justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation, - ou d'être destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques, - ou d'être liées aux constructions autorisées. - et de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	
--	----------	--

Les règles suivantes s'appliquent sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

3.1.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

d. Mixité sociale

Au sein des différents secteurs 1AU, il convient de se reporter aux orientations programmatiques des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles en matière d'habitat pour appliquer les servitudes de mixités sociales dédiées à la production de logements sociaux spécifiées au cas par cas.

Cependant, un tel dispositif ne s'appliquera pas aux constructions entrant dans les sous-destinations "hébergement", "autres hébergements touristiques", ainsi que dans la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" au sens du code de l'urbanisme.

Des OAP ont été définies en zone 1AU. Un pourcentage minimum de logement à produire (servitude de mixité sociale) est fixé pour chacune d'entre elle correspondant :

Site d'OAP	Servitude de mixité sociale
Brémontier	75%
La Houdine	75%
Allée de Bordeaux	75%
Chante Cigale	75%
Pins de la Ruade	75%

3.1.1 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Comme le prévoit l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

Toutefois, en application de l'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme, dans le cadre du présent règlement, ne s'applique pas à l'exception des opérations des opérations d'habitat collectif et/ou à vocation sociale.

Rappel de l'article R.151-21§3 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Les règles issues du PLU s'appliquent aux limites extérieures des opérations dans le cas de permis de construire, permis d'aménager, permis valant division.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

3.1.1.1 Volumétrie et implantation des constructions

a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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.

Dans le secteur 1AU la Houdine et de Brémontier, les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 3m mesurée depuis l'alignement.

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.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 ($L = H$) mesurée par niveau au faîtage ou au point le plus haut de la toiture du niveau correspondant, sans pouvoir être inférieure à 3,50 mètres, sauf si le texte et le schéma de l'OAP définit une autre règle spécifique.

En secteurs 1AUv, les constructions pourront être implantées en ordre discontinu, à une distance minimale de 5 m de toutes les limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle et limite avec la zone Npr).

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.

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

- pour les annexes détachées de la construction principale,
- pour les piscines, couvertes ou non, qui ne pourront pas être implantées à une distance inférieure à 3 mètres de 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, télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux constructions non-contigües doit être au minimum de 4 m sur l'unité foncière.

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

- pour les annexes détachées de la construction principale, qui respecteront une distance minimale de 2 mètres par rapport à la construction principale,
- pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos et couvert (piscine non couverte),
- 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, télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

d. Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise d'un bâtiment ne peut excéder 400 m². La distance entre 2 bâtiments est supérieure ou égale à 6 m, **sauf si le texte et le schéma de l'OAP définit une autre règle spécifique.**

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, télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

e. Hauteur des constructions

En zone 1AU, 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.

Dans les zones 1AUv, la hauteur maximale des constructions est comprise entre 7,50m et 13,5m, en fonction des prescriptions définies dans les OAP.

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.

3.1.1.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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.

a. 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.

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 ou d'une façade implantée en limite séparative.

Pour les Attiques, la surface en toit terrasse d'agrément devra représenter au minimum 40% de la surface totale de la toiture.

- 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.

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 :

- Cf cahier de recommandations patrimoniales

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.

b. Dispositions pour les clôtures

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, soit d'un mur plein enduit à l'identique de la façade de la construction principale. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,80 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, soit d'un mur plein maçonné et enduit à l'identique de la façade de la construction principale ou panneaux de ciment/béton teintés dans la masse). 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.

Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques (perméable à la petite faune).

3.1.1.3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture). Ils sont interdits sur les éléments du patrimoine bâti identifiés sur le plan de zonage.

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

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public et être installées de façon à ne pas gêner les voisinages (nuisances sonores et visuelles) dans toutes les zones

3.1.1.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a. Obligations en matière d'espaces en pleine terre

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doit être maintenu en « pleine terre », **sauf si le texte et le schéma de l'OAP définit une autre règle spécifique.**

b. Obligations en matière de plantations

L'implantation des constructions doit tenir compte de la végétation existante. L'abattage d'arbres matures existants sur la parcelle est interdit pour l'implantation des annexes. L'implantation d'une piscine devra limiter l'impact sur la destruction d'arbres.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige de force 18/20 (la circonférence du tronc à 1m du collet est comprise entre 18 et 20 cm) 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 dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement sauf si l'aire de stationnement doit faire l'objet d'une couverture par des ombrières permettant la production d'énergie renouvelable.

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

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

- En secteur 1AU : au moins 20 % intégrant les espaces en pleine terre.
- En secteur 1AUv : au moins 30 % intégrant les espaces en pleine terre.

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.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme : Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 et L ;151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus sauf disposition spéciales prévues par le PLU.

c. Stationnement

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

Conformément à la réglementation en vigueur, les emplacements de stationnement réalisés pour les besoins d'une activité ouverte au public ou pour des projets d'habitation devront prévoir des places de stationnement adaptées aux personnes handicapées.

Les stationnements non couverts doivent être perméables et favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement sauf si l'aire de stationnement doit faire l'objet d'une couverture par des ombrières permettant la production d'énergie renouvelable.

3.1.2 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

3.1.2.1 *Desserte par les voies publiques et privées*

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

3.1.2.2 *Desserte par les réseaux*

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

3.2 1AUX

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, tertiaire (centre d'affaires...), 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 dernière tranche l'extension de l'Actipôle, au Sud de l'A660, en compatibilité avec le SCOT.

La zone 1AUx fait d'objet d'une orientation et de programmation (cf. document 3.0 Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles). Les règles suivantes s'appliquent sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

3.2.1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

3.2.1.1 Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite	
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Interdit	
	Hébergement	Interdit	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé	Le commerce est interdit sauf si ce commerce constitue la surface de vente de l'activité industrielle ou artisanale ou de services.
	Restauration	Autorisé	
	Commerce de gros	Autorisé	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisés	
	Cinéma	Interdit	
	Hôtels	Interdits	
	Autres hébergements touristiques	Interdits	

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdits	
	Salles d'art et de spectacles	Interdits	
	Équipements sportifs	Autorisés	
	Lieux de culte	Interdits	
	Autres équipements recevant du public	Interdits	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisée	
	Entrepôt	Autorisé	
	Bureau	Autorisé	
	Centre des congrès et d'exposition	Autorisé	Dans le cadre de la destination de la zone relative au tourisme d'affaires.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdits	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdites	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdits	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdits	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdits	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires : - à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de

		correspondre à l'emprise des constructions - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics Sont admis à condition : - de porter sur une surface inférieure à 100m², et sur un dénivelé de moins de 2 mètres, - ou d'être justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation, - ou d'être destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques, - ou d'être liées aux constructions autorisées, - et de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	

Les règles suivantes s'appliquent sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

3.2.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

d. Mixité sociale

Non réglementé

3.2.2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Comme le prévoit l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme , le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

Toutefois, en application de l'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme, dans le cadre du présent règlement, ne s'applique pas à l'exception des opérations des opérations d'habitat collectif et/ou à vocation sociale.

Rappel de l'article R.151-21§3 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Les règles issues du PLU s'appliquent aux limites extérieures du lotissement pour les opérations de plus de 800 m² de surface de plancher dans le cas de permis de construire, permis d'aménager, permis valant division

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

3.2.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

a. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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.

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, télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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**.

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.

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, 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, architecturales, ou de sécurité. Dans ce cas, une note technique en démontrera la nécessité et l'impact du projet sur l'environnement.

c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé

d. Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

e. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder 14,00 mètres au faîtage (toiture apparente) et 12,00 mètres au sommet de l'acrotère (toiture dissimulée).

3.2.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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.

a. Dispositions pour les constructions

a) Constructions principales

Toitures :

- Quelle que soit l'emprise du bâtiment projeté, les toitures doivent être recouverte à 100% de panneaux photovoltaïques ou d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable ou bien être intégralement végétalisée.
- 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

Murs :

- Les matériaux utilisés sont suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué.
- 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 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.
- 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. Dispositions pour les clôtures

- 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.

Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques (perméable à la petite faune).

3.2.2.3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Quelle que soit l'emprise du bâtiment projeté, les toitures doivent être recouverte à 100% de panneaux photovoltaïques ou d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable ou bien être intégralement végétalisée.

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture). Ils sont interdits sur les éléments du patrimoine bâti identifiés sur le plan de zonage.

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

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public et être installées de façon à ne pas gêner les voisinages (nuisances sonores et visuelles) dans toutes les zones

3.2.2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a. Obligations en matière d'espaces en pleine terre

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doit être maintenu en « pleine terre ».

b. Obligations en matière de plantations

L'implantation des constructions doit tenir compte de la végétation existante. L'abattage d'arbres matures existants sur la parcelle est interdit pour l'implantation des annexes. L'implantation d'une piscine devra limiter l'impact sur la destruction d'arbres.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige de force 18/20 (la circonférence du tronc à 1m du collet est comprise entre 18 et 20 cm) 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.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement sauf si l'aire de stationnement doit faire l'objet d'une couverture par des ombrières permettant la production d'énergie renouvelable.

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

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.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme : Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 et L ;151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus sauf disposition spéciales prévues par le PLU.

c. Stationnement

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

Les stationnements non couverts doivent être perméables aux eaux pluviales.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement sauf si l'aire de stationnement doit faire l'objet d'une couverture par des ombrières permettant la production d'énergie renouvelable.

3.2.3 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

3.2.3.1 *Desserte par les voies publiques et privées*

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

3.2.3.2 *Desserte par les réseaux*

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit

3.3 1AUy

Cette zone à urbaniser est destinée à l'implantation d'activités commerciales, de service et de bureaux, ainsi qu'à leurs services annexes. Elle correspond au site d'activités économiques mixte de l'échangeur de la Hume. D'autre part les implantations respecteront le recul de 100 m par rapport à l'axe de l'A 660.

Un secteur 1AUy correspondant à l'aménagement du parc d'activités du Lac, en entrée de ville de La Hume.

La zone 1AUy fait d'objet d'une orientation et de programmation (cf. document 3.0 Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles). Les règles suivantes s'appliquent sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

3.3.1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

3.3.1.1 Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite	
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Autorisé sous condition	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.
	Hébergement	Autorisé	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous condition	Les constructions à usage artisanal, si elles sont liées aux activités commerciales.
	Restauration	Autorisée	
	Commerce de gros	Autorisé	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisées sous condition	Les constructions à usage de services, si elles sont liées aux activités commerciales.
	Cinéma	Interdit	
	Hôtels	Interdits	

	Autres hébergements touristiques	Interdits	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdits	
	Salles d'art et de spectacles	Interdites	
	Équipements sportifs	Interdits	
	Lieux de culte	Interdits	
	Autres équipements recevant du public	Interdits	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Autorisé sous condition	Les constructions à usage ou d'entrepôts, si elles sont liées aux activités commerciales.
	Bureau	Autorisé sous condition	Les constructions à usage, de bureaux, si elles sont liées aux activités commerciales.
	Centre des congrès et d'exposition	Interdit	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdit	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdit	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires:

		- à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	

Les règles suivantes s'appliquent sauf si le texte de l'OAP définit une autre règle plus spécifique.

3.3.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

3.3.2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Comme le prévoit l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

3.3.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

a. 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, 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 la RD 652 : avec un recul au moins égal à 15 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté des emprises publiques.
- Pour les autres voies : avec un recul au moins égal à 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté du domaine public, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue (voies internes des opérations notamment).

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, télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserves d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions pourront être implantées en ordre discontinu 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).

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

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, télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserves d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques, architecturales, ou de sécurité. Dans ce cas, une note technique en démontrera la nécessité et l'impact du projet sur l'environnement.

c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

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

Non réglementé

d. 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.

e. Hauteur des constructions

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

La hauteur des constructions et installations ne peut excéder 11,00 mètres au faîtage.

3.3.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

a. Dispositions pour les constructions

a) façades

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.

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.

b. Dispositions pour les clôtures

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.

Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques (perméable à la petite faune).

3.3.2.3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture). Ils sont interdits sur les éléments du patrimoine bâti identifiés sur le plan de zonage.

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

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public et être installées de façon à ne pas gêner les voisinages (nuisances sonores et visuelles) dans toutes les zones

3.3.2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a. Obligations en matière d'espaces en pleine terre :

Au moins 30% de l'unité foncière doit être maintenu en « pleine terre ».

b. Obligations en matière de plantations

L'implantation des constructions doit tenir compte de 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.

L'abattage d'arbres matures existants sur la parcelle est interdit pour l'implantation des annexes. L'implantation d'une piscine devra limiter l'impact sur la destruction d'arbres.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement sauf si l'aire de stationnement doit faire l'objet d'une couverture par des ombrières permettant la production d'énergie renouvelable.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 et L ;151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

c. Stationnement

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

Les stationnements non couverts doivent être perméables aux eaux pluviales.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement sauf si l'aire de stationnement doit faire l'objet d'une couverture par des ombrières permettant la production d'énergie renouvelable.

3.3.3 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

3.3.3.1 *Desserte par les voies publiques et privées*

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

3.3.3.2 *Desserte par les réseaux*

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

4. ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

4.1 ZONES AGRICOLES

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 majoritairement au Sud de l'A 660. Il s'agit principalement de vastes unités de terres labourables et de surfaces de prairies d'élevage.

La zone agricole comprend un secteur AL : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dédié au développement de loisirs au sein d'espaces agricoles et en lien avec ceux-ci.

4.1.1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

4.1.1.1 Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisée	
	Exploitation forestière	Autorisée	
Habitation	Logement	Interdite	Les constructions nouvelles d'habitation sont autorisées sous réserve d'être nécessaires aux exploitations agricoles et qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation. De même, les extensions, annexes et piscines présentant un lien fonctionnel avec les habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent zonage, détruit par un sinistre, conformément à l'article L111-3 du Code de l'urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
	Hébergement	Autorisé sous condition	A condition de constituer une activité complémentaire à l'activité agricole existante et d'être réalisé dans un bâtiment existant, régulièrement édifié.

Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisées sous condition	Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées.
	Restauration	Interdite	
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdite	
	Cinéma	Interdite	
	Hotels	Interdite	
	Autres hébergements touristiques	Interdite	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdite	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée sous conditions	Les équipements et installations publics et ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition de nécessité technique impérative
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdite	
	Salles d'art et de spectacles	Interdite	
	Équipements sportifs	Interdite	
	Lieux de culte	Interdite	
	Autres équipements recevant du public	Interdite	Les équipements et installations publics et ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition de nécessité technique impérative
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Interdite	
	Bureau	Interdite	
	Centre des congrès et d'exposition	Interdite	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdit	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdit	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires: - à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	

Aucun changement de destination ne peut être identifié en loi littoral, conformément à la loi ELAN. Seuls les bâtiments agricoles anciens, édifiés avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943, ayant conservé l'essentiel des murs porteurs et présentant un intérêt architectural ou patrimonial, peuvent changer de destination sans avoir été repérés aux documents graphiques, sous réserve de répondre aux impératifs suivants :

- en matière de bonne desserte par les différents réseaux (adduction en eau potable, électricité, système d'assainissement des eaux usées conforme) ;
- en étant en dehors des aléas feu de forêt ;
- en évitant toute atteinte à l'activité agricole et forestière, et à l'environnement proche ;
- en étant inscrit dans l'inventaire du patrimoine annexé.

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
- Les installations photovoltaïques sur les constructions agricoles,
- Les constructions et installations de production d'énergie renouvelable sur les sites d'exploitations agricoles, à condition de respecter la réglementation en vigueur.
- Les installations de production d'énergies renouvelables de type photovoltaïque sous réserve de respecter le cumul des conditions suivantes :
 - **de s'inscrire dans une démarche d'agrivoltaïsme**, l'installation agrivoltaïque devant satisfaire aux dispositions figurant dans l'article L.314-36 du Code de l'Energie ;
 - de permettre un retour à l'état initial du site, à l'issue de la durée de vie du projet, via le démantèlement de l'ensemble des installations et réalisé conformément à la réglementation applicable au moment de celui-ci ;
 - d'être en cohérence avec la charte de la Chambre d'Agriculture de Gironde ;
 - de démontrer la bonne intégration des installations et constructions avec le contexte environnemental (notamment écologique) et paysager dans lequel celles-ci s'inscrivent ;
 - d'être isolée du public via l'installation d'une clôture périphérique, de type grillagé et dotée de portail(s) sécurisé(s), et permettant le passage de la petite faune, ainsi que l'intégration paysagère du site ;
 - de présenter les aménagements nécessaires à la défense du site en cas d'incendie, ainsi que ses abords immédiats (ex : citerne, hydrant...), ainsi que des accès permettant leur maintenance et l'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- Les extensions, piscines, la rénovation, la démolition/reconstruction sont permises dans les conditions exposées au tableau ci-dessus et dans la limite d'une emprise au sol maximale totale de 200m² par unité foncière et 150m² de surface de plancher.
 - **Les extensions** sont autorisées (agrandissement d'une même enveloppe bâtie) :
 - Dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU ;
 - Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En secteur AL, outre les occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone A, sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve d'être liées aux activités de loisirs admises dans le secteur.
- Les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'activité de la ferme équestre.
- Les extensions et annexes des constructions existantes sur le secteur.

4.1.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

4.1.2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Comme le prévoit l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

4.1.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

a. 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 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.

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 du chapitre « Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités ».

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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.

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 2,50m à l'égout du toit.
- 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, télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé pour les constructions à destination agricole et forestière.

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.

Pour les autres destinations autorisées, la distance entre deux constructions non accolées, situées sur une même propriété, doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H$), sans pouvoir être inférieure à **5 mètres**.

d. Emprise au sol

Non réglementé pour les constructions agricoles.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation ne pourront excéder 200m² d'emprise et 150m² de surface de plancher.

En secteur AL, l'emprise au sol est limitée à 5% de l'unité foncière.

e. Hauteur des constructions

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

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 2,50 m à l'égout du toit et seront implantées en ordre discontinu.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante régulièrement édifiée la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

4.1.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

La recherche d'une architecture locale 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.

a. Dispositions pour les constructions 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.

b. Dispositions pour les constructions agricoles

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 (cf. nuancier du cahier de préconisations architecturale pour les éléments remarquables).

c. Dispositions pour les clôtures

Les clôtures doivent prendre en compte les dispositions liées au risque incendie exposées dans les dispositions générales du présent règlement.

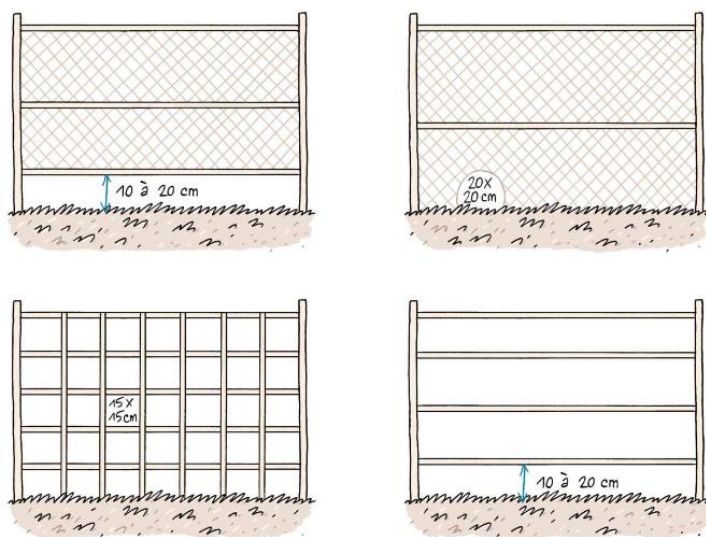
De manière générale, les clôtures devront être implantées à minima à 6 m de tout écoulement (ruisseau, fossé, noue,...) pour permettre les opérations d'entretien, pour s'adapter au contexte et permettre les opérations d'entretien. Dans ce cas les clôtures seront perméables à l'écoulement des eaux. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Pour les clôtures à usage agricole :

Les clôtures doivent prendre en compte les dispositions liées au risque incendie exposées dans les dispositions générales du présent règlement.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur maximale de la clôture doit être de 2m, en grillage de coloris permettant une bonne intégration paysagère. La clôture doit être en maille grillagée, perméable à la petite et moyenne faune et hydrauliquement transparente.



Pour les clôtures dédiées à une occupation non 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.

Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques (perméable à la petite faune).

• 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.

Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques (perméable à la petite faune).

4.1.2.3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture). Ils sont interdits sur les éléments du patrimoine bâti identifiés sur le plan de zonage.

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

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public et être installées de façon à ne pas gêner les voisinages (nuisances sonores et visuelles) dans toutes les zones

4.1.2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a. Obligations en matière d'espaces en pleine terre

Non réglementé

b. Obligations en matière de plantations

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

Les espaces libres de toute construction ou de circulation et non affectés directement à un usage agricole, viticole ou sylvicole doivent être végétalisés et plantés.

L'implantation des constructions doit tenir compte de la végétation existante. L'abattage d'arbres matures existants sur la parcelle est interdit pour l'implantation des annexes. L'implantation d'une piscine devra limiter l'impact sur la destruction d'arbres.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement sauf si l'aire de stationnement doit faire l'objet d'une couverture par des ombrières permettant la production d'énergie renouvelable.

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

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 et L ;151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- pour des critères de sécurité,
- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

c. Stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisées en dehors des voies publiques et voies ouvertes à la circulation publique, sans gêner la circulation automobile, cyclable et piétonne.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement sauf si l'aire de stationnement doit faire l'objet d'une couverture par des ombrières permettant la production d'énergie renouvelable.

4.1.3 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

4.1.3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

4.1.3.2 Desserte par les réseaux

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

a. Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public s'il existe. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

b. Assainissement des eaux usées

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

Pour les zones où il y a des secteurs non desservis par le réseau d'eaux usées :

- En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.
- L'évacuation des eaux usées traitées (par une installation d'assainissement non collectif) ou non traitées est interdite dans le milieu superficiel (fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux).

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

4.2 ZONES NATURELLES

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.

La zone N comprend :

- **Le Secteur Nb : Plan d'eau du Bassin d'Arcachon**
- **Le Secteur Ne : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dédié à la gestion des équipements existants**
- **Le Secteur Ngv : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dédié à l'aire d'accueil de gens du voyage**
- **Le Secteur NL : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dédié au développement touristique et à la mise en valeur du patrimoine naturel**
- **Le Secteur Nm : secteur correspondant à la Base militaire**
- **Le Secteur Npr : zone naturelle de projet (seuls sont possibles les cheminements, les voies de desserte, les jardins et les jardins partagés)**
- **Le Secteur Np : zone naturelle protégée**
- **Le Secteur Ns : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées de l'Etablissement de santé existant au sein de la coupure verte entre La-Teste-de-Buch et Gujan-Mestras**
- **Le Secteur Nugs : unité de gestion des sédiments de dragage**
- **Le Secteur Nv : secteur correspondant à l'emprise de l'aéroport de Villemarie**
- **Le Secteur Nx : secteur de taille et de capacités d'accueil limitées du Dépôt de matériaux existant**

4.2.1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

4.2.1.1 Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite	
	Exploitation forestière	Autorisée Interdite en zone Np	
Habitation	Logement	Interdite	les extensions, annexes et piscines des habitations existantes légalement autorisées à la date d'approbation du PLU sont autorisées. La reconstruction après démolition ou sinistre d'une construction existante légalement autorisée.
	Hébergement	Interdit	
	Artisanat et commerce de détail	Interdit	

Commerce et activités de service	Restauration	Interdite	Sauf dans la secteur NL pour le maintien de l'activité existante
	Commerce de gros	Interdit	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdites	
	Cinéma	Interdite	
	Hotels	Interdite	
	Autres hébergements touristiques	Interdite	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdits	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisés sous conditions	Les équipements et installations publics et ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition de nécessité technique impérative
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdits	
	Salles d'art et de spectacles	Interdites	
	Équipements sportifs	Interdits	
	Lieux de culte	Interdits	
	Autres équipements recevant du public	Interdits	Les équipements et installations publics et ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition de nécessité technique impérative
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Interdit	
	Bureau	Interdit	
	Centre des congrès et d'exposition	Interdit	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdit	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à	Interdit	

la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...		
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires: - à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	Sauf l'extension limitée de la construction nécessaire à l'entretien du parcours de golf.

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

Aucun changement de destination ne peut être identifié en loi littoral, conformément à la loi ELAN. Seuls les bâtiments agricoles anciens, édifiés avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943, ayant conservé l'essentiel des murs porteurs et présentant un intérêt architectural ou patrimonial, peuvent changer de destination sans avoir été repérés aux documents graphiques, sous réserve de répondre aux impératifs suivants :

- en matière de bonne desserte par les différents réseaux (adduction en eau potable, électricité, système d'assainissement des eaux usées conforme) ;
- en étant en dehors des aléas feu de forêt ;
- en évitant toute atteinte à l'activité agricole et forestière, et à l'environnement proche ;
- en étant inscrit dans l'inventaire du patrimoine annexé.

Les extensions, piscines, la rénovation, la démolition/reconstruction sont permises dans les conditions exposées au tableau ci-dessus et dans la limite d'une emprise au sol maximale totale de 200m² par unité foncière et 150m² de surface de plancher, incluant la/les constructions existantes et régulièrement édifiées.

- **Les extensions** sont autorisées (agrandissement d'une même enveloppe bâtie) :
 - Dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU ;
 - Sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
- **Les annexes** de constructions principales destinées à l'habitation (garage, abris, piscine...) dans la limite de 40m² d'emprise au sol par habitation existante légalement autorisée

Dans tous les cas l'unité foncière ne pourra disposer d'une emprise bâtie totale, incluant l'ensemble des bâtiments affectés au logement existant et régulièrement édifié, annexes et extensions comprises, supérieure à 200m² d'emprise et 150m² de surface de plancher.

Dans le secteur Np : seules sont autorisées les constructions et installations d'intérêt public ou à usage collectif si elles ne peuvent être implantées ailleurs et si elles ne portent pas atteinte aux paysages et à l'environnement ;

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.

Dans le **secteur Npr**, sont uniquement autorisés les travaux d'entretien, les installations et les aménagements de voirie, de cheminements piétons, de jardins.

Dans le **secteur Ne**, sont uniquement autorisés les constructions et les installations nécessaires aux équipements publics (stationnement de l'hôpital, maison de la chasse et nouveau cimetière).

Dans le **secteur Ngv**, sont uniquement autorisées les constructions, installations et aménagements (blocs 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

Dans le **secteur NL**, outre les occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés :

- a) La réfection et l'extension des constructions existantes destinées et strictement nécessaires aux activités restauration et de camping régulièrement autorisées. Cette extension est limitée au maximum à 30% de la surface de plancher existante légalement autorisée,
- b) La création d'équipements légers de loisirs ou de mise en valeur du site (observatoire, aire de piquenique, abri à vélo, buvette, billetterie). Les compings, les Parcs Résidentiels de Loisirs, les Habitations Légères de Loisirs, mobil-home, sont interdits.
- c) La rénovation ou l'extension des blocs sanitaires des aires naturelles ainsi que la création des blocs sanitaires des campings.

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.

Dans le **secteur Ns**, est uniquement autorisée à la gestion des constructions existantes,

Dans le **secteur Nugs**, sont uniquement autorisés les constructions et les installations nécessaires à l'unité de gestion des sédiments de dragage,.

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.

Dans le **secteur Nx**, sont uniquement autorisées :

Les installations nécessaires aux activités de recyclage, broyage, concassage, criblage de pierres, cailloux, minerais et autres produits minéraux naturels ou artificiels, sous réserve de satisfaire aux obligations de déclaration ou d'autorisation exigées au titre des installations classées, sous réserve que :

- Les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.
- Les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités.

4.2.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

4.2.2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

Comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

4.2.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

a. Implantation des nouvelles 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 :

- **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.**
- **100 mètres par rapport à l'axe de l'A660.**
- **100 m minimum depuis les berges du canal des Landes.**

Les extensions sur les constructions existantes respecteront :

- soit les mêmes règles que les constructions neuves,
- soit se situeront dans le prolongement du recul de la construction existante,

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

- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité dûment justifiées,
- 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, télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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.

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 3 mètres des limites séparatives, à condition que leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres à l'égout du toit.
- 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, télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

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

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.

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, télécommunications, gaz...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

d. Emprise au sol

Non réglementé pour les constructions agricoles et forestières.

Les constructions à usage d'habitation (annexes, extensions comprises) auront une emprise au sol inférieure à 15% de l'unité foncière, sans pouvoir excéder 200m² et 150m² de surface de plancher.

Les extensions, piscines, la rénovation, la démolition/reconstruction sont permises dans les conditions exposées au tableau ci-dessus et dans la limite d'une emprise au sol maximale totale de 200m² par unité foncière et 150m² de surface de plancher.

Les extensions, piscines, la rénovation, la démolition/reconstruction sont permises dans les conditions exposées au tableau ci-dessus et dans la limite d'une emprise au sol maximale totale de 200m² par unité foncière et 150m² de surface de plancher, incluant la/les constructions existantes et régulièrement édifiées.

- **Les extensions** sont autorisées (agrandissement d'une même enveloppe bâtie) :
 - Dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU ;
 - Sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
- **Les annexes** de constructions principales destinées à l'habitation (garage, abris, piscine...) dans la limite de 40m² d'emprise au sol par habitation existante légalement autorisée.

Dans le secteur Ne, l'emprise au sol des constructions est limitée à 350 m².

Dans les secteurs Ngv, Nm, Nugs, Nv, non réglementé

Dans le secteur NL, l'extension des constructions existantes est limitée à 10% supplémentaire de l'emprise au sol existante.

Dans le secteur Ns, l'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise au sol des constructions existantes

Dans le secteur Nx, l'extension des constructions existantes est limitée à 10% supplémentaire de l'emprise au sol existante.

e. Hauteur des constructions

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

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole, viticole ou sylvicole ne peut excéder **12 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 ne peut excéder **4,50 mètres** au faîtage et seront implantées en ordre discontinu.

En secteur Ne, Ngv, et Nv, la hauteur maximale ne peut excéder 4,50 mètres.

En secteur NL et Ns, la hauteur maximale ne peut excéder 8 mètres.

En secteur Nx, la hauteur maximale ne peut excéder 7 mètres.

En secteur Nugs et Nm, non réglementé

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante régulièrement édifiée dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

4.2.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

La recherche d'une architecture locale 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.

f. Dispositions pour les constructions 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 (cf. nuancier du cahier de préconisations architecturale pour les éléments remarquables).
- 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.

g. Dispositions pour les constructions d'exploitation

- Les bâtiments liés à l'exploitation 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).

h. Dispositions pour les clôtures

Les clôtures doivent prendre en compte les dispositions liées au risque incendie exposées dans les dispositions générales du présent règlement.

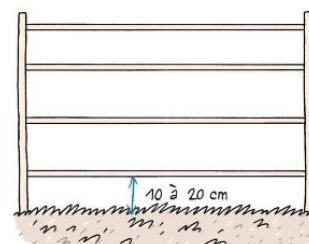
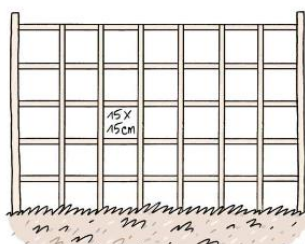
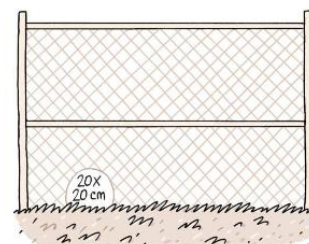
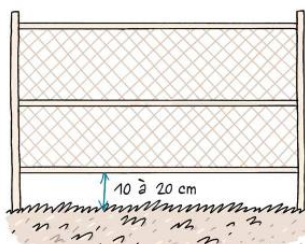
De manière générale, les clôtures devront être implantées à minima à 6 m de tout écoulement (ruisseau, fossé, noue,...) pour permettre les opérations d'entretien, pour s'adapter au contexte et permettre les opérations d'entretien. Dans ce cas les clôtures seront perméables à l'écoulement des eaux. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Pour les clôtures à usage d'exploitation :

Les clôtures doivent prendre en compte les dispositions liées au risque incendie exposées dans les dispositions générales du présent règlement.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur maximale de la clôture doit être de 2m, en grillage de coloris permettant une bonne intégration paysagère. La clôture doit être en maille grillagée, perméable à la petite et moyenne faune et hydrauliquement transparente.



Pour les clôtures dédiée à une occupation non 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.

Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques (perméable à la petite faune).

- 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.

Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques (perméable à la petite faune).

4.2.2.3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture ou sur la toiture). Ils sont interdits sur les éléments du patrimoine bâti identifiés sur le plan de zonage.

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

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

4.2.2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a. Obligations en matière d'espaces en pleine terre

Non réglementé

b. obligations en matière de plantations

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

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.

L'abattage d'arbres matures existants sur la parcelle est interdit pour l'implantation des annexes. L'implantation d'une piscine devra limiter l'impact sur la destruction d'arbres.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement sauf si l'aire de stationnement doit faire l'objet d'une couverture par des ombrières permettant la production d'énergie renouvelable.

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

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- pour des critères de sécurité,

- dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

c. Stationnement

Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement sauf si l'aire de stationnement doit faire l'objet d'une couverture par des ombrières permettant la production d'énergie renouvelable.

4.2.3 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

4.2.3.1 Desserte par les voies publiques et privées

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

4.2.3.2 Desserte par les réseaux

a. Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public s'il existe. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

b. Assainissement des eaux usées

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

Pour les zones où il y a des secteurs non desservis par le réseau d'eaux usées :

- En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.
- L'évacuation des eaux usées traitées (par une installation d'assainissement non collectif) ou non traitées est interdite dans le milieu superficiel (fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux).

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

4.3 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 des articles **L121-23** et **R121-4** du Code de l'Urbanisme.

Ici, des restrictions très fortes pèseront sur toutes les formes d'aménagement

4.3.1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

4.3.1.1 *Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités*

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 consultation du public dans les conditions prévus à l'alinéa 2 de l'article L 121-24 du Code de l'urbanisme et au 1° du I de l'article L123-2 du Code de l'environnement, et consultation obligatoire de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), les aménagements légers suivants, prévus par l'article R121-5 du Code de l'urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces remarquables et caractéristiques du littoral lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur, notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site (L.121-24 du Code de l'urbanisme), à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et 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 équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, 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.

- A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

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

f) les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

4.3.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

4.3.2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Comme le prévoit l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées par lot ou terrain issu de la division, et non au regard de l'ensemble du projet.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

4.3.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

a. 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 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.

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, télécommunication, gaz...) dans le cas de contraintes techniques justifiées et sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité et la pertinence.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé

d. Emprise au sol

Non réglementé

e. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder **4,50 mètres**, mesurée à l'égout du toit et **7 mètres**, mesurée au faîtage.

4.3.2.2 *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

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

4.3.2.3 *Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales*

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés.

4.3.2.4 *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

a. Obligations en matière d'espaces en pleine terre

Non réglementé

b. obligations en matière de plantations

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

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

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent être des essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

Dispositions spécifiques aux arbres isolés, haies, ... et espaces identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme : Les éléments végétaux de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 et L ;151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus sauf disposition spéciales prévues par le PLU.

c. Stationnement

Les occupations et utilisations du sol doivent respecter les conditions prévues aux « dispositions générales applicables en toute zone ».

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

4.3.3 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

4.3.3.1 *Desserte par les voies publiques et privées*

4.3.3.2 *Desserte par les réseaux*

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

a. Eau potable

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue

b. Assainissement des eaux usées

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

Pour les zones où il y a des secteurs non desservis par le réseau d'eaux usées :

- En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.
- L'évacuation des eaux usées traitées (par une installation d'assainissement non collectif) ou non traitées est interdite dans le milieu superficiel (fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux).

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

5. ANNEXES

5.1 LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°ER	Désignation des opérations envisagées	Superficie (approximative)	Bénéficiaire
1	Réservation de terrains pour la réalisation d'équipements sportifs et de loisirs	58443 m ²	Commune
2	Élargissement de l'Allée des Papillons (Emprise : 8 mètres)	722 m ²	Commune
3	Agrandissement des espaces publics pour amélioration de la fréquentation du Parc de la Chêneraie et protection des berges du Canal	2354 m ²	Commune
4	Elargissement de l'Allée des Bleuets (Emprise : 6 mètres)	1005 m ²	Commune
5	Elargissement de l'Allée du Paradis (Emprise : 8 mètres)	453 m ²	Commune
6	Elargissement de l'Allée Maurice Duniau (Emprise : 6 mètres)	100 m ²	Commune
7	Elargissement du boulevard Pierre Dignac de l'allée des Prés Salés à l'allée de Verdalle (Emprise : 10 mètres depuis la clôture SNCF)	363 m ²	Commune
8	Elargissement de l'Allée de Bordeaux de l'allée de Cazaux prolongée à la rue Déjean Castaing (Emprise : 25 mètres)	15160 m ²	Commune
9	Aménagement giratoire angle RD 652 et entrée parc de loisirs de la Hume	834 m ²	Commune
10	Réservation de terrains pour la construction de bâtiments publics et de logements locatifs aidés.	6546 m ²	Commune
11	Elargissement de l'Avenue de la Plage (Emprise : 10 mètres)	186 m ²	Commune
12	Elargissement de l'allée des Bruyères (Emprise : 8 mètres)	450 m ²	Commune
13	Elargissement du Boulevard Pierre Dignac : - de l'allée du Bassin à l'impasse des Tonnes (Emprise : 10 mètres depuis la clôture SNCF) - de la Résidence Ostréa Edulis à la Rue du Port de Larros (Emprise : 8 mètres depuis la clôture SNCF)	1559 m ²	Commune

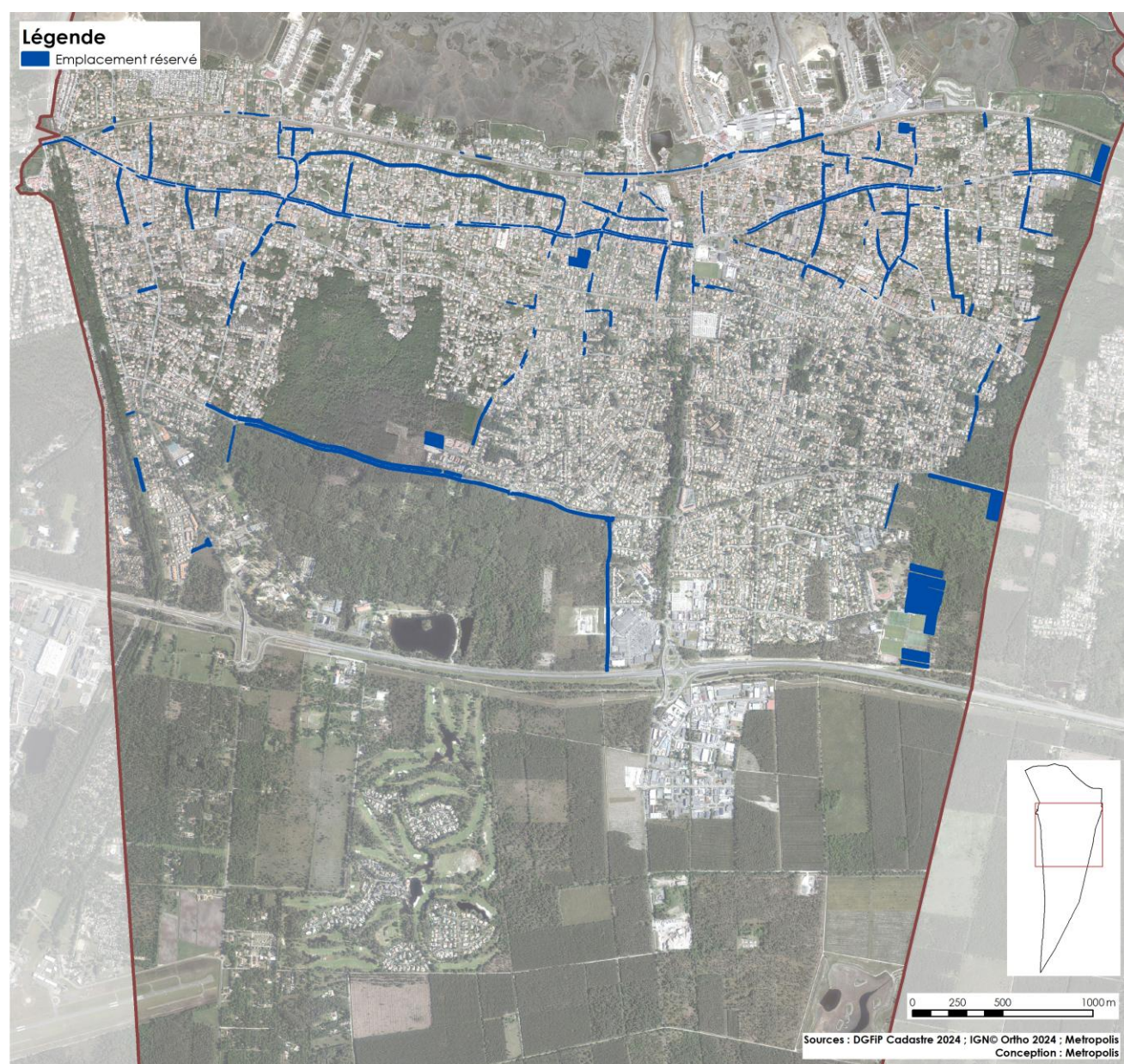
N°ER	Désignation des opérations envisagées	Superficie (approximative)	Bénéficiaire
14	Elargissement de la Rue Armand Daney : - de la Rue du Château à la Rue Clemenceau (Emprise : 10 mètres) - de la Rue Clemenceau à l'Avenue de l'Eglise (Emprise : 8 mètres)	599 m ²	Commune
15	Elargissement de l'Allée de Cazaux du n°84 à l'allée Puccini (Emprise : 10 mètres)	1807 m ²	Commune
16	Elargissement de l'Allée de Cazaux du n°84 à la Rue Aimé Broustaut (Emprise : 8 mètres)	52 m ²	Commune
17	Elargissement de l'Allée Marc Combecave depuis la route du Lac de la Madeleine jusqu'à l'allée de Bordeaux avec aménagement giratoire sur l'allée de Bordeaux (Emprise : 15 mètres)	9600 m ²	Commune
18	Elargissement de la Rue Georges Clémenceau (Emprise : 8 mètres)	96 m ²	Commune
19	Elargissement de l'Allée du Fin de l'avenue de Césarée jusqu'à l'allée des Rossignols (Emprise : 10 mètres)	419 m ²	Commune
20	Elargissement de l'Avenue de Césarée de l'Allée du Fin au cimetière du Fin (Emprise : 12 mètres)	170 m ²	Commune
21	Elargissement de la RD650 au numéro 70 de la rue Déjean Castaing (Emprise : 10 mètres)	987 m ²	Commune
22	Réservation de terrains pour création de logements locatifs aidés	2894 m ²	Commune
23	Elargissement de la rue de l'Yser : de la rue du Port de Larros à la rue Jules Barat (emprise : 10m)	2739 m ²	Commune
24	Elargissement de l'Allée des Mimosas de l'angle de l'allée des Roses à la Route des Lacs (Emprise : 9 mètres)	21 m ²	Commune
25	Création d'un parking à la gare SNCF + accès piéton et création piste cyclable	714 m ²	Commune
26	Elargissement de la RD 650 (Emprise : 15 mètres)	7980 m ²	Commune
27	Elargissement de l'Allée des Prés Salés de la Rue du Port au passage à niveau (Emprise : 10 mètres)	279 m ²	Commune
28	Elargissement de la rue des Prés Salés à la RD650 (Emprise : 10 mètres)	506 m ²	Commune

N°ER	Désignation des opérations envisagées	Superficie (approximative)	Bénéficiaire
29	Elargissement de la Rue de la Mule jusqu'à l'intersection de la rue des Prés Salés (Emprise : 8 mètres)	250 m ²	Commune
30	Elargissement de l'Allée de la Mule (Emprise 8 mètres)	149 m ²	Commune
31	Elargissement de l'Allée de la Prairie (Emprise : 8 mètres)	988 m ²	Commune
32	Elargissement de la Rue du Château : du cours de Verdun jusqu'à l'avenue de Meyran (Emprise : 10 mètres)	267 m ²	Commune
33	Elargissement de la Rue Aimé Broustaut : du cours de Verdun au 59 Rue Aimé Broustaut (Emprise : 10 mètres)	169 m ²	Commune
34	Elargissement de la rue Aimé Broustaut (Emprise : 10 mètres)	12 m ²	Commune
35	Elargissement de la rue Aimé Broustaut (Emprise : 10 mètres)	64 m ²	Commune
36	Elargissement de l'Allée des Places : de la Rue Aimé Broustaut au n°113 (Emprise : 10 mètres)	125 m ²	Commune
37	Elargissement de la rue du Maréchal Foch du cours de Verdun à l'allée du Plaçot (Emprise : 8 mètres)	244 m ²	Commune
38	Rue du Maréchal Foch de l'allée de Cazaux au n°90 (Emprise : 10 mètres)	423 m ²	Commune
39	Elargissement de la Rue Pierre Daney (Emprise 10 mètres)	167 m ²	Commune
40	Elargissement de la Rue de l'Or du cours de Verdun jusqu'à l'allée du Plaçot (Emprise : 10 mètres)	493 m ²	Commune
41	Elargissement de la Rue du Maréchal Joffre (Emprise : 9 mètres)	80 m ²	Commune
42	Elargissement de la Rue des Frères Larroque (Emprise : 8 mètres)	590 m ²	Commune
43	Elargissement de la Rue Jules Barat : du cours de la République à la rue de l'Yser (Emprise : 8 mètres)	137 m ²	Commune
44	Elargissement de la Rue Paul Bataille de la rue Camille Dignac à l'allée Montaigne (Emprise : 10 mètres)	854 m ²	Commune

N°ER	Désignation des opérations envisagées	Superficie (approximative)	Bénéficiaire
45	Elargissement de la Rue Paul Bataille du cours de la République à la rue Camille Dignac (Emprise : 8 mètres)	197 m ²	Commune
46	Elargissement de la Rue et de l'Impasse Gambetta (Emprise : 8 mètres)	173 m ²	Commune
47	Elargissement du Cours de la Marne du rond-point du cours de la République au rond- point de Chante Cigale (Emprise : 10 mètres)	287 m ²	Commune
48	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)	110 m ²	Commune
49	Elargissement de la Rue Pasteur (Emprise : 9 mètres)	150 m ²	Commune
50	Elargissement de la Rue du Théâtre (Emprise : 8 mètres)	378 m ²	Commune
51	Elargissement de la Rue Docteur Duffourg (Emprise : 8 mètres)	119 m ²	Commune
52	Elargissement de la Rue du Docteur Bézian (Emprise : 8 mètres)	393 m ²	Commune
53	Elargissement de la Rue de la Liberté (Emprise : 10 mètres)	513 m ²	Commune
54	Elargissement de la Rue de la Paix de la rue de la Liberté à l'allée des Grives (Emprise 10 mètres)	195 m ²	Commune
55	Elargissement de l'Allée des Grives jusqu'au Cours de la Marne (Emprise : 10 mètres)	6466 m ²	Commune
56	Elargissement de l'Allée du Sable (Emprise : 10 mètres)	308 m ²	Commune
57	Elargissement de l'Allée du Haurat de la voie SNCF au boulevard de la Côte d'Argent (Emprise : 10 mètres)	172 m ²	Commune
58	Elargissement de l'Allée du Haurat de l'allée Matato au cours de la Marne (Emprise : 10 mètres)	587 m ²	Commune
59	Elargissement de l'Allée Matato (Emprise : 10 mètres)	372 m ²	Commune

N°ER	Désignation des opérations envisagées	Superficie (approximative)	Bénéficiaire
60	Elargissement de l'Allée Bireboussaou de la RD 650 à l'Allée de Matato (Emprise : 10 mètres)	844 m ²	Commune
61	Elargissement du Chemin de Mestrassau de l'allée Lespurgère au 15 Chemin de Mestrassau (Emprise : 8 mètres)	148 m ²	Commune
62	Elargissement de l'Allée des Corsaires (Emprise : 10 mètres)	944 m ²	Commune
63	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
64	Réalisation d'aménagements hydrauliques	8753 m ²	Commune
65	Réalisation d'aménagements hydrauliques	15286 m ²	Commune
66	Aménagement de fossés sur l'Allée de Bordeaux (au sud), entre l'allée des Grands Champs et la Rue de l'Or (Emprise : 10 mètres)	20157 m ²	Commune
67	Création de logements locatifs (cours de Verdun)	7359 m ²	Commune
68	Elargissement de la Rue Aurélien Daisson (Emprise : 8 mètres)	275 m ²	Commune
69	Elargissement Rue Foch de la rue Armand Daney au Cours de Verdun (Emprise : 8 mètres)	110 m ²	Commune
70	Elargissement Rue E. Daubric de la rue Jules Barat à la rue du Docteur Dufourg (Emprise : 8 mètres)	232 m ²	Commune
71	Allée des Deux Ecluses du n°22 au n°28 (Emprise : 10 mètres)	193 m ²	Commune
72	Elargissement de l'Allée de Lespurgères (Emprise : 10 mètres)	886 m ²	Commune
73	Elargissement de l'Allée des Doutes (Emprise : 10 mètres) du Cours de la Marne jusqu'à la limite sud de la parcelle CV 70	1890 m ²	Commune
74	Agrandissement du parking de la Gare de Gujan	376 m ²	Commune
75	Prolongement de l'Allée Simone Veil	916 m ²	Commune

N°ER	Désignation des opérations envisagées	Superficie (approximative)	Bénéficiaire
76	Elargissement de l'Avenue de Meyran (Emprise : 10 mètres)	15313 m ²	Commune
77	Prolongement de l'Avenue Sainte Marie	133 m ²	Commune
78	Prolongement Allée des Grands Champs jusqu'au bassin des loisirs : Création d'une liaison piétonne, cyclable et voiture (Emprise : 10 mètres)	594 m ²	Commune
79	Elargissement de l'allée des Vignes : du numéro 14 jusqu'au bout de l'allée des Vignes (emprise : 7 mètres)	633 m ²	Commune

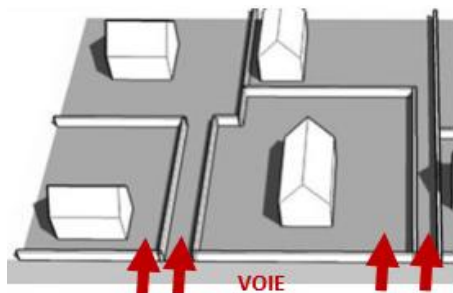


5.2 LEXIQUE

ACCES

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile :

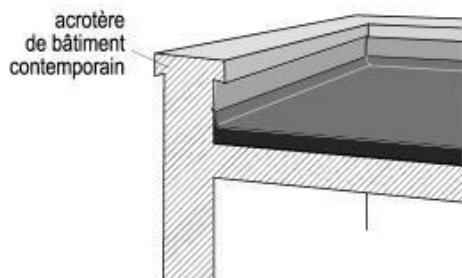
- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche, porte de garage),
- soit par un espace de circulation privé (bande de terrain, servitude de passage, aire fonctionnelle).



Profondeur d'accès, bande d'accès/ chemin d'accès : Portion de terrain permettant l'accès à une ou plusieurs constructions en second rang, qui ne sont pas desservies directement par une voie ou une emprise publique.

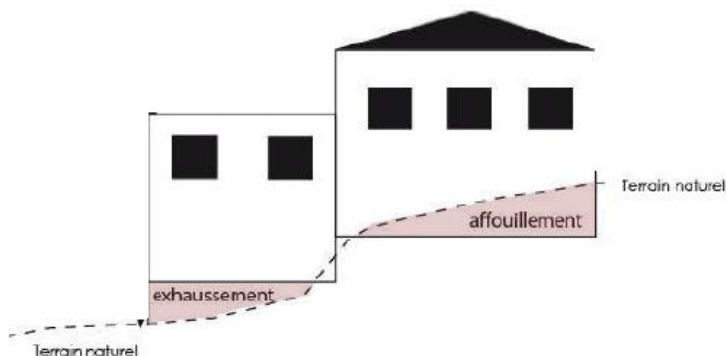
ACROTERE

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.



AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.



Exhaussement = remblai

Affouillement = déblai

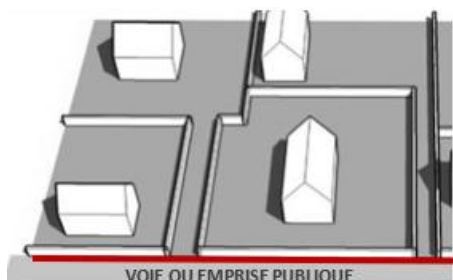
En application du PPRSM, les terrains situés dans les zones de risque identifiées par le Plan de Prévention du Risque Inondation par Submersion Marine du Bassin d'Arcachon, ne peuvent faire l'objet d'aucun exhaussement modifiant la hauteur (côte NGF) du terrain naturel. A l'occasion de travaux, d'installation ou d'aménagement (soumis ou non à autorisation d'urbanisme), les terres déblayées ne peuvent en aucun cas être réparties sur la parcelle et doivent être évacuées. Aucune élévation de l'altimétrie de la parcelle n'est autorisée.

AIRE DE STATIONNEMENT

Ensemble de places de stationnement

ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite entre la voie ou l'emprise publique ou des voies privées ouvertes à la circulation générale du public et la propriété privée.



ANNEXES

Construction accessoire de la construction principale. Elle peut être indépendante physiquement (non contiguë) ou accolé à la construction principale (si elle n'a pas de lien fonctionnel avec la construction principale).

Elle a une affectation complémentaire de celle de la construction principale : garage, abri de jardin, abri voiture ou carport, local de stockage de déchets, local à vélo, piscine, local piscine, bûcher, remise, atelier non-professionnel, pool-house, ...

Sa hauteur au faîtage ou à son point le plus élevé est limitée.

Elle ne peut pas comporter de logement ni être affectée à une activité.

Elle ne pourra être transformée en logement ou local affecté à une activité que si elle respecte déjà les règles de gabarit (implantation, emprise au sol et hauteur) régissant les constructions principales. En cas de transformation d'une annexe en logement ou local affecté à une activité, elle perd la qualification d'annexe et sera considérée comme étant une construction principale.

L'annexe est de dimension inférieure (Emprise au Sol et Surface de Plancher) à la construction principale.

BARDAGE

Parement, protection de façade d'une construction, généralement constitué de planches de bois ou de pierres.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

AU NU DES FACADES

Au raz de la façade, plan de référence (le plus souvent vertical) correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des éléments techniques et/ou de modénatures, moulures, ornements divers qui viendraient en saillie sur ce nu.

CARAVANE

Est considéré comme caravane, le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Il consiste à donner aux bâtiments existants une destination différente de celle qu'ils avaient au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle destination visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

En zone agricole et naturelle, les bâtiments pouvant changer de destination font l'objet d'un repérage. Dans les zones urbaines, tout bâtiment peut changer de destination à condition de respecter les destinations autorisées dans la zone.

CLOTURE

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc.

le règlement écrit du PPRSM impose pour les clôtures, qu'elles soient sans impact sur l'écoulement des eaux et qu'elles résistent à la submersion marine, étant précisé que l'absence d'impact peut être assurée à partir de 50 % de vide dans la clôture (proportion à calculer entre le terrain naturel et la cote de seuil, et les vides devant être répartis de façon égale en hauteur et sur l'ensemble du linéaire, ce qui exclut tout soubassement plein des clôtures)

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Construction qui attribue la destination de référence de la parcelle.

CONSTRUCTION À DESTINATION D'EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- D'exploitation agricole ;
- D'exploitation forestière.

Cette destination comprend :

- **les exploitations agricoles** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
 - Les activités agricoles sont définies par le 1er alinéa de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime (CRPM) comme des « activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, notwithstanding le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle (...) »
 - Ainsi, la sous-destination recouvre les constructions destinées à l'élevage des animaux. Les élevages de chiens, de chats ou de chevaux, constituent bien une activité agricole au sens de la définition juridique de l'article L 311-1 du CRPM. Il n'en est pas de même des activités de gardiennage. Un chenil destiné au gardiennage de chiens en pension ne relève pas d'une activité agricole mais, dans certains cas, peut être considéré comme une installation nécessaire à une activité agricole d'élevage.
 - Par ailleurs, l'arrêté du 22 mars 2023 a modifié la définition de la sous-destination
 - « exploitation agricole » pour l'élargir aux « constructions ou installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production dans les conditions définies au II de

l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme». En effet, ces constructions avaient été ajoutées à la liste des constructions et installations qui peuvent être autorisées dans les zones agricoles ou forestières d'un PLU mentionnées à l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, par la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, ou loi ÉLAN. La définition intègre désormais ces constructions sous réserve toutefois que les conditions permettant leur implantation dans ces zones soient respectées, c'est-à-dire qu'elles ne doivent pas être « incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». En revanche, la présente définition ne préjuge pas de l'appréciation des critères d'admissibilité d'un bâtiment prétendument agricole qui en effet doit toujours être nécessaire à une exploitation agricole. Cette appréciation relève de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, et impliquera de vérifier d'une part, la justification du caractère professionnel de l'exploitation agricole et de sa dimension économique, et d'autre part, du caractère nécessaire du bâtiment envisagé à l'exploitation agricole (au regard de ses caractéristiques).

- La définition donnée à la sous-destination « exploitation agricole » dans l'arrêté du 22 mars 2023 n'implique pas que les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation de produits agricoles qui sont dans le prolongement de l'acte de production, et donc considérées par l'arrêté comme
- « exploitation agricole », soient forcément « nécessaires aux activités agricoles, pastorales ou forestières » tel que mentionné aux articles L.121-10 et L.122-11 du code de l'urbanisme. Il convient en effet de vérifier la condition de nécessité aux activités agricoles, pastorales ou forestières.
- **les exploitations forestières** : recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

CONSTRUCTION À DESTINATION D'HABITATION

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- de logement ;
- d'hébergement.
- La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 1° de l'article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme des lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit

déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrête, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

- La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement a vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières a vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais a vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

En application de l'article 141 de la loi Egalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique. Cette double sous-destination introduite par amendement vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le plan local d'urbanisme a interdit l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations. Cette disposition sera codifiée au premier alinéa de l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation.

CONSTRUCTION À DESTINATION DE COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- d'artisanat et commerce de détail ;
- de restauration ;
- de commerce de gros ;
- d'activités de services accueillant de la clientèle (voir définition) ;
- de cinéma.
- d'hôtels ;
- d'autres hébergements touristiques ;
- La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandes par voie télématique, ou organise pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Cette sous destination ne permet pas de déterminer de règles spécifiques à certains commerces (exemple : vente de vêtements, vente d'électroménager...). Toutefois, les auteurs du PLU disposent d'un outil supplémentaire : ils sont habilités par l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, sous certaines conditions, à identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

- La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

- La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : grossistes ...)
- La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d' une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées-...
- La sous-destination cinéma s'applique à toute construction nécessitant d' obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
- La sous destination hôtel s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.
- La sous-destination autres **hébergements touristiques** recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

1. les résidences de tourisme,
2. les villages résidentiels de tourisme ;
3. les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

CONSTRUCTION À DESTINATION D'INTERET COLLECTIF ET SERVICE PUBLIC

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés ;
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- salle d'art et de spectacle ;
- équipements sportifs ;
- autres équipements recevant du public.

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d' indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'Etat, d'une collectivité locale ou assimilée...

CONSTRUCTIONS À DESTINATION D'AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- industrie ;
- entrepôts ;
- bureau ;

- centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination industrie recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture ...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifiée par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

La sous-destination entrepôt recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

La sous-destination bureau recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

La sous-destination centre de congrès et d'exposition recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les zéniths ...

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante

CONSTRUCTIONS ANCIENNES ET TRADITIONNELLES

Il s'agit des bâtiments construits avant 1943, avec des parois épaisses composés principalement de 3 matériaux formant l'ensemble des systèmes constructifs du bâti ancien : le bois, la pierre ou les galets et la terre.

CONSTRUCTIONS CONTEMPORAINES

Une maison contemporaine est une construction récente, datant d'après 1943 jusqu'à nos jours, qui ne se compose pas de matériaux comme la pierre ou les galets, les pans de bois et la terre.

CONSTRUCTION LEGALE

Construction édifiée :

- avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire ;
- ou conformément à une législation applicable à l'époque de la construction ;
- ou conformément au permis de construire accordé

CONTIGUE

Est contiguë une construction qui touche une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë). La construction contiguë est donc en continuité d'une autre construction, sans la dépasser.

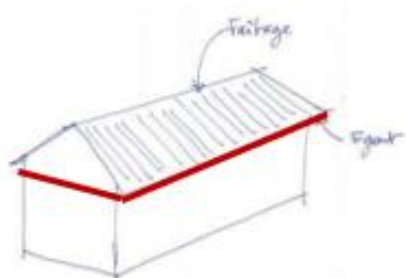
Si la construction contiguë a un lien fonctionnel avec l'autre construction, il s'agit alors d'une extension.

CORNICHE

Forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade et sur laquelle sont souvent établis les chéneaux.

EGOUT DU TOIT

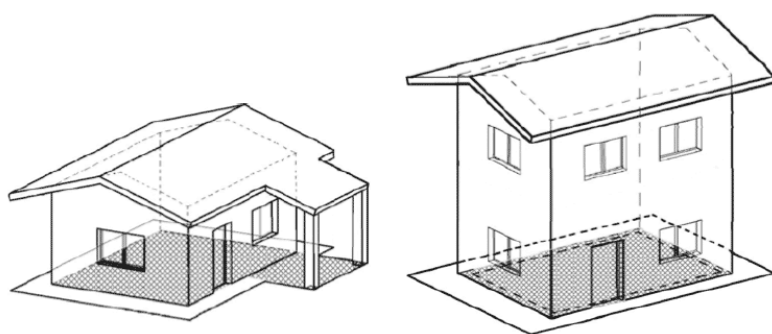
Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.



EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur, dont les piscines enterrées ;
- les terrasses perméables à l'eau (sans fondation sur dalle) dont la hauteur moyenne par rapport au niveau du terrain naturel n'excède pas 15 cm.
- Les débords de toitures **jusqu'à 50cm** de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées,



EMPRISE PUBLIQUE

Constitue une emprise publique, un espace existant ou à créer, ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.

ESPACE COMMUN

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

ESPACE EN PLEINE TERRE

Les espaces en pleine terre sont des espaces libres non bâtis, non minéralisés, ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations,...) mais aussi en allée de jardin composée de matériaux drainants non étanches.

Sont considérées comme non constitutives d'espaces en pleine terre : les emprises artificielles des bandes d'accès et des servitudes de passage, les surfaces dédiées à l'aménagement d'aires de stationnement minéralisées, les espaces nécessaires à la construction de bassins à fond étanche, de piscines, de fosses d'assainissement individuel (à l'exclusion des aménagements nécessaires à l'épandage en sortie de fosse).

Sont admis comme espaces en pleine terre les dispositifs d'arrosage enterré et les aménagements réalisés sur des constructions existantes destinés à assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

L'imperméabilisation du sol désigne le recouvrement permanent d'un terrain et de son sol par un matériau artificiel imperméable (asphalte ou béton, par exemple), notamment lors de la construction de bâtiments et de routes.

Au sein d'un espace urbanisé, sont considérées comme des surfaces imperméables les emprises bâties des tissus urbains, les emprises couvertes, la voirie et les parkings.

Inversement les surfaces perméables incluent l'ensemble des espaces couverts par de la végétation, à savoir les zones boisées, les espaces verts artificialisés non agricoles (jardins privés, parcs, délaissés de voirie...), les espaces cultivés ainsi que les sols nus (chantiers, carrières...) et les surfaces en eau.

Les toitures végétalisées peuvent être considérées comme espace perméable à la condition qu'elles disposent d'un minimum de 60cm de pleine terre.

ESPACE LIBRE

Il s'agit des espaces non bâtis. Par extension, ils se calculent en déduisant de la surface du terrain l'emprise au sol des constructions.

EXISTANT

Existant à la date d'approbation du PLU

EXTENSION

Travaux sur une construction existante qui génèrent une augmentation de volume (horizontale ou verticale) ou de l'emprise au sol, accolée et dans le prolongement de la construction existante et avec laquelle elle a un lien fonctionnel.

FACADE DE TERRAIN

Il s'agit de la limite séparative qui longe la voie d'accès ou la voie de desserte.

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de deux (ou plus) pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

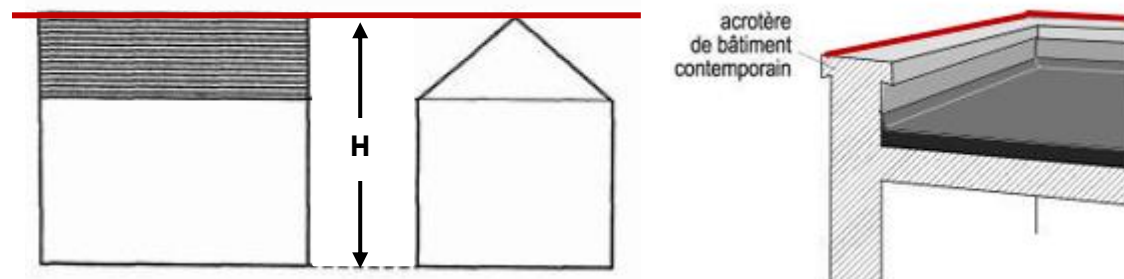
Sommet ou ligne sommitale d'une toiture.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est mesurée verticalement entre le point le plus bas et le point le plus haut au faîtage des constructions, ou à l'acrotère / haut de l'acrotère (cf schéma qui suit).

Elle est calculée par rapport au terrain naturel, existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique, les installations qui participent à la production d'énergie (panneau photovoltaïques, etc) renouvelable.



En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur de la façade sera prise du terrain le plus bas.

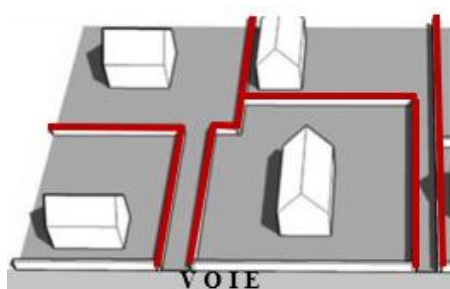
En limite séparative, dans le cas de différence notable d'altimétrie des terrains de part et d'autre de ladite limite, la hauteur de la façade se trouvant près de la limite est mesurée par rapport au niveau du sol du terrain le plus bas.

IMPASSE

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

LIMITES SEPARATIVES

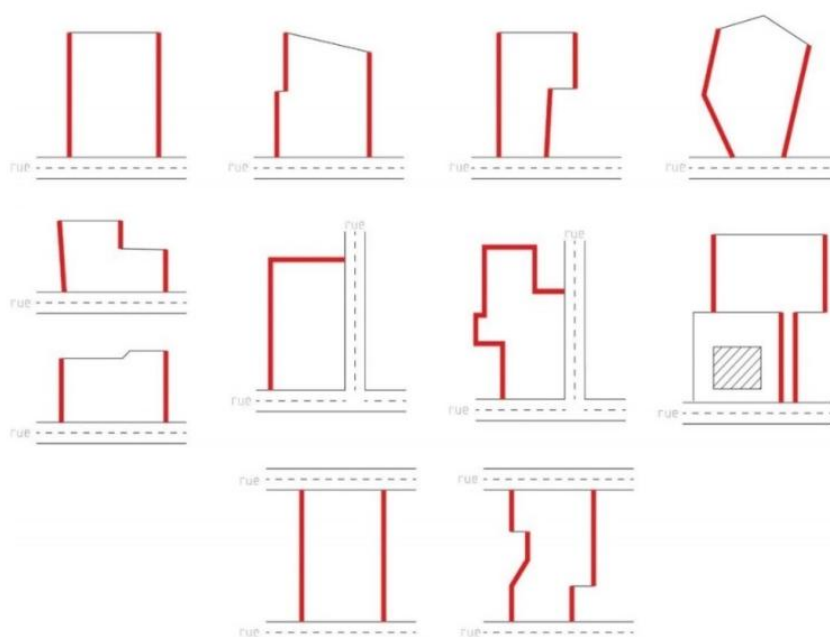
Il s'agit des lignes constituées par le périmètre du terrain d'assiette du projet, qui n'est pas un alignement. Elles sont de deux types : les limites latérales et les limites de fond de parcelle ou de terrain.



LIMITES LATÉRALES

Une limite latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie **ou** une limite aboutissant à une voie

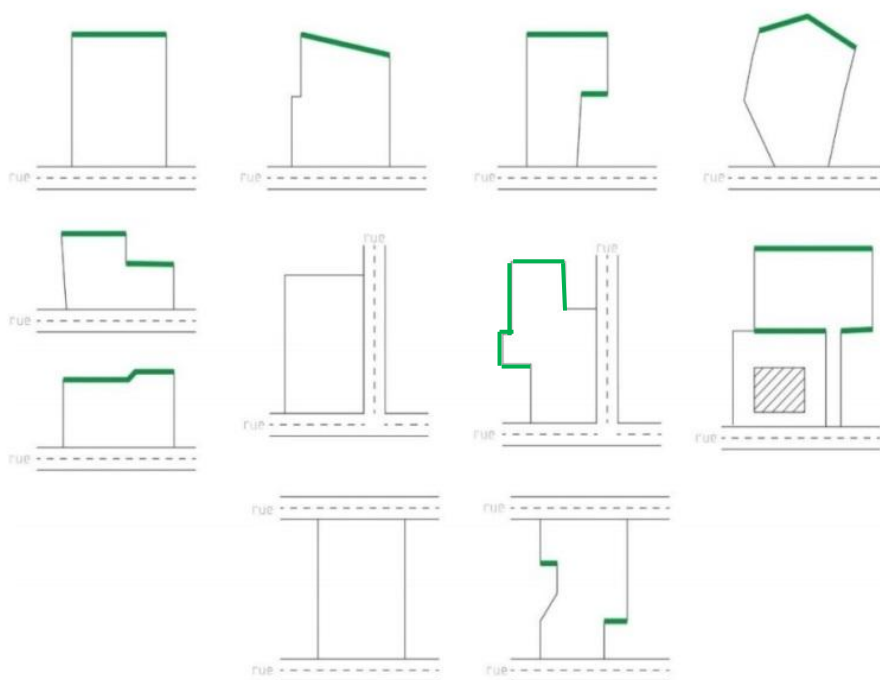
Limites séparatives latérales :



LIMITES DE FOND DE PARCELLE

La limite de fond de parcelle (ou de fond de terrain) correspond à la limite entre le terrain d'assiette de la construction et le ou les terrains contigus, elle est opposée à la voie.

Limites séparatives de fond de terrain :



LOTISSEMENT

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. (Article L.441-1 du code de l'urbanisme).

NIVEAU

Espace situé entre un plancher et le plafond qui lui est immédiatement supérieur et qui se compte sur une même verticale.

OPERATION D'ENSEMBLE ou OPERATIONS GROUPEES ou groupe D'HABITATION

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 2 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine...

PIGNON

Mur extérieur dont les contours épousent la forme des pentes d'un comble, pour opposition aux murs gouttereaux situés sous les égouts des pans de toiture.

REHABILITATION

La réhabilitation consiste à remettre en bon état d'usage une construction en adoptant diverses techniques : consolidation, nettoyage, changement ponctuel d'éléments vétustes, mise aux normes, etc. Des travaux de modification de distribution intérieure peuvent être réalisés de même que des démolitions ponctuelles.

La réhabilitation diffère de la restauration dans la mesure où elle vise essentiellement l'usage de la construction et moins sa forme.

RESTAURATION

La restauration consiste à remettre en bon état une construction ancienne, en restant fidèle à ses dispositions architecturales. Toutefois, des modifications peuvent être apportées ponctuellement pour restituer certains éléments ponctuels ou pour en supprimer d'autres notamment lorsqu'ils portent atteinte à la conservation de la construction ancienne ou à sa qualité architecturale.

RIPISYLVE

Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.

RUINE

Construction ayant au moins perdu deux des éléments cités ci-après :

- **sa toiture ;**
- **tout ou partie de ses menuiseries (fenêtres, portes...) ;**
- **un mur porteur.**

Une ruine ne peut pas être considérée comme une « construction existante ». Cependant, ne sont pas considérées comme « ruines » :

- **les constructions dont la perte des éléments précités a été causée par un sinistre (incendie par exemple) ayant eu lieu lors des dix dernières années ;**
- **le patrimoine identifié par le présent PLU**

SÉQUENCE URBAINE

Ensemble de constructions et d'éléments matériels et paysagers formant un tout d'une même composition ou d'un plan caractéristique. Les espaces urbains sont divisés en séquences pour être analysés, chaque séquence exprimant une configuration ou une typologie particulière, faites d'un ou plusieurs plans s'enchaînant.

SURELEVATION

Travaux réalisés sur une construction existante augmentant la hauteur.

SURFACE DE PLANCHER

S'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Une circulaire du 3 février 2012 (NOR DEVL1202266c) décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

TERRAIN NATUREL

Niveau du terrain existant avant les travaux et avant exhaussement et affouillement entrepris pour la réalisation du projet de construction. Toutefois, peut être considéré comme terrain naturel, un sol qui a fait l'objet de travaux d'exhaussement et/ou d'affouillement du sol dans l'optique de reconstituer le niveau du sol tel qu'il était avant la réalisation de travaux d'excavation

TOITURE

- Toiture terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux (inclinaison entre 2 et 7% maximum).

- Toiture à pente

Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.

UNITE FONCIERE

Terrain d'assiette du projet. Il s'agit de l'îlot de propriété constitué par la parcelle ou par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

VOIRIE

La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires.

5.3 ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI ET NATUREL REMARQUABLE

ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL REMARQUABLE

La ville de Gujan-Mestras a fait application Élément du patrimoine à préserver et protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Cet article prévoit que les règlements de PLU peuvent :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, 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, leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Version en vigueur depuis le 10 août 2016, modifiée par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81

L'application de l'ensemble de cet outil et les dispositions réglementaires qui suivent permettent 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 d'Urbanisme.

Le travail de recensement du bâti remarquable mené par la commune permet de réaffirmer l'existence d'une architecture particulière, développée à partir d'une image de la maison idéalisée dans sa relation avec la nature. Il met également en évidence divers bâtiments dont l'histoire ou la fonction méritent une protection. Enfin et surtout, il affirme le rôle patrimonial majeur des sept ports qui fondent l'identité remarquable de la commune.

Les préconisations architecturales et paysagères qui en découlent s'appliquent au patrimoine remarquable de la commune clairement recensé, identifié et organisé en catégories et sous-catégories.

Pour la partie bâtie, elle se décompose comme suit :

- **Les Gujanaises avec deux sous-catégories :**
 - **Les maisons arcachonnaises :** se déclinent de la Villa arcachonnaise à la simple maison qui s'inspire de ce style lui-même composite (mauresque, colonial, néo-classique et néo-gothique). L'une des grandes spécificités des maisons arcachonnaises réside dans le fait qu'elles déploient une grande palette d'éléments architecturaux décoratifs : les toitures à larges débords ornementées de lambrequins dentelés ou encore, les chaînes d'angles en briquettes rouge orangé. On retrouve également, sur les toitures, de hauts épis de faîtage, à la pointe ou aux extrémités de la ligne de faîtage.
 - **Les maisons gujanaises :** est une déclinaison plus modeste de ce style arcachonnais. Elles sont parfois hybridées avec d'autres styles locaux tels que celui des maisons girondines, celui des échoppes bordelaises voire même, avec le style néo-basque. Leur modestie fait pleinement leur qualité.
- **Les maisons basco-landaises avec trois sous-catégories :**
 - **Les maisons d'inspiration basque :** ont des murs blanchis à la chaux ou peints en blanc. On les reconnaît grâce à leurs toitures asymétriques à deux pans, couvertes de tuiles, et leurs façades à colombages en bois peints. Le rouge, *gorri* en basque, correspondrait au sang de bœuf. On l'utilisait pour empêcher que le bois ne pourrisse, et le protéger des éléments. Le vert, *berde* en basque, viendrait de l'extraction du minerai de fer, très présent dans les sols basques. Le bleu, *urdin* en basque, trouverait ses origines dans le passé maritime de la région dont est originaire ce style.
 - **Les maisons des Grands Lacs Landais :** Sont identifiable par leur sobriété volumétrique et leur colonnade de potelet de fonte.
 - **Les maisons à ossature bois et bardage bois :** sont inspirées de la culture landaise et des constructions historiquement implantées dans les airiaux (Clairière dans la forêt).
- **Les sept ports : la Hume, Meyran, Gujan, Larros, Canal, Borbotière, Mole.**
Il s'agit initialement de villages ostréicoles du bassin typique d'Arcachon, avec la particularité locale urbaine à Gujan-Mestras d'être très linéaire en raison de l'infrastructure même des quais. Aujourd'hui, leur vocation est plus diversifiée. Les ports s'ouvrent notamment au tourisme et à la maintenance navale.
- **Autres bâtiments à valeur patrimoniale :** les demeures bourgeoises et girondines,

édifices publics, édifices religieux, anciens ensembles agricoles, logements ouvriers et autres.

Leur diversité est telle qu'il ne peut y avoir de description généralisée. Elle inclut des éléments aussi divers sur le Château Madère, la halle de la place de la claire ou des maisons bourgeoises.

Le recensement a pour objectif que tous les patrimoines listés soient :

Conservés, sauf en cas de périls irrémédiables ou de projet d'intérêt public.

Protégée, leur évolution ne doit pas leur faire perdre la qualité architecturale qui a valu leur identification.

Pour autant, cela n'impose pas une architecture de continuité. Une proposition architecturale de rupture (contemporaine) peut être admise sous réserve de sa validation.

En cas de projet global, le ou les terrains créés font l'objet **d'aménagement cadré**.

Les effets de cette identification sont écrits dans le règlement des zones concernées, et notamment afin :

1. **D'interdire la démolition ou la destruction des éléments recensés sauf pour un motif d'intérêt Général et de sécurité,**
2. **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,**
3. **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.**

5.3.1 CAHIER DES PRESCRIPTIONS

Communes à toutes les catégories de patrimoine bâti

Tous les bâtiments identifiés aux plans de zonage doivent faire l'objet :

- **D'une conservation**

En effet, pour tous les bâtiments repérés aux plans de zonage, la démolition complète de la construction est interdite, sauf en cas de périls irrémédiables. Seules les cabanes des ports peuvent déroger à ce principe.

- **D'une protection du bâti adaptée à la catégorie**

Les éléments bâtis présents dans la commune sont identifiés au plan de zonage, grâce à une symbolologie spécifique, et regroupés dans quatre catégories :

- **Les Gujanaises**
- **Les maisons de type basco-landais**
- **Autres bâtiments à valeur patrimoniale**
- **Les ports**

La nature de la protection est décrite au chapitre 2 : Cahier des prescriptions spécifique part type de patrimoine bâti

- **Principe de Protection des terrains patrimoniaux**

Tout terrain, défini comme l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire et comportant un élément remarquable du bâti situé sur la commune de Gujan-Mestras ne peut faire l'objet d'une division parcellaire par simple déclaration préalable. Un permis d'aménager sera nécessaire.

- **Limitation des Droits à construire**

La constructibilité de ces terrains est limitée à une augmentation maximale de +20 % de la surface de plancher (SDP) existante à la date d'approbation du PLU et pour la durée de son application et sous réserve du respect des autres prescriptions patrimoniales applicables.

- **Obligation de Dépôt de Permis d'Aménager**

Toute opération d'aménagement, incluant les divisions parcellaires, qu'elle implique ou non la création d'équipements communs et quel que soit le terrain d'assiette concerné, est soumis à l'obtention préalable d'un permis d'aménager. Ce permis devra démontrer que l'ensemble des caractéristiques patrimoniales des bâtiments et des espaces extérieurs concernés sont préservés.

- **D'un aménagement cadré**

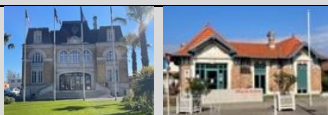
Le dépôt d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division sur des terrains portant un ou plusieurs bâtiments inventoriés doit faire l'objet d'une instruction renforcée pour arbitrer du bénéfice risque de l'opération d'aménagement vis-à-vis de la protection de du patrimoine. Le pétitionnaire devra développer dans les pièces de la demande d'autorisation d'urbanisme les justifications de son parti d'aménagement, architectural et paysager. La ville s'appuiera sur les prescriptions décrites ci-après. Pour accompagner les pétitionnaires, des rencontres préalables avec un architecte-conseil sont conseillées.

5.3.2 CAHIER DES PRESCRIPTIONS

Spécifique par catégorie de patrimoine bâti

<u>LES GUJANAISES</u>		
Typologie	Photo exemple	Caractéristiques
Les maisons arcachonnaises		Les maisons arcachonnaises : se déclinent de la Villa arcachonnaise à la simple maison qui s'inspire de ce style lui-même composite (mauresque, colonial, néo-classique et néo-gothique). L'une des grandes spécificités des maisons arcachonnaises réside dans le fait qu'elles déploient une grande palette d'éléments architecturaux décoratifs : les toitures à larges débords ornementées de lambrequins dentelés ou encore, les chaînes d'angles en briquettes rouge orangé. On retrouve également, sur les toitures, de hauts épis de faîtage, à la pointe ou aux extrémités de la ligne de faîtage.
Les maisons gujanaises		Les maisons gujanaises : est une déclinaison plus modeste de ce style arcachonnais. Elles sont parfois hybridées avec d'autres styles locaux tels que celui des maisons girondines, celui des échoppes bordelaises voire même, avec le style néo-basque. Leur modestie fait pleinement leur qualité.
Protection La démolition partielle d'un élément sans enjeu et la modification des façades sont autorisées si elle ne touche pas aux éléments qui permettent de la qualifier Gujanaise. Et sous réserve que la démolition s'accompagne d'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), - les éléments de décor des façades (lambrequins, bois découpé). Les éléments techniques et/ou de production d'énergie renouvelable doivent impérativement être réalisés sans compromettre le caractère patrimonial de la construction et maquée depuis l'espace public. Les démolitions partielles ou modifications des constructions annexes et des clôtures appartenant à un ensemble bâti homogène sont autorisées pour un projet global de restauration. Les clôtures sont obligatoirement réalisées selon l'un des 3 modes traditionnels : - des grilles de fer forgé, - une composition : mûr bahut de 1m maximum et végétation (un grillage souple peut être masqué dans la végétation) ou grille de fer forgé - une palissade bois à claire-voie verticale peinte de façon coordonnée aux menuiseries de la maison		

LES MAISONS BASCO-LANDAISES		
Typologie	Photo	Caractéristiques rappel
Les maisons basco-landaises		Les maisons d'inspiration basque : ont des murs blanchis à la chaux ou peints en blanc. On les reconnaît grâce à leurs toitures asymétriques, à deux pans, couvertes de tuiles et leurs façades à colombages en bois peints. Le rouge, <i>gorri</i> en basque, correspondrait au sang de bœuf. On l'utilisait pour empêcher que le bois ne pourrisse, et le protéger des éléments. Le vert, <i>berde</i> en basque, viendrait de l'extraction du minerai de fer, très présent dans les sols basques. Le bleu, <i>urdin</i> en basque, trouverait ses origines dans le passé maritime de la région dont est originaire ce style.
Les maisons des Grands Lacs Landais		Les maisons des Grands Lacs Landais : sont identifiable par leur sobriété volumétrique et leur colonnade de potelet de fonte.
Les maisons à pans de bois		Les maisons à ossature bois et bardage bois : sont inspirées de la culture landaise et des constructions historiquement implantées dans les airiaux (Clairière dans la forêt).
▪ Protection La démolition partielle et la modification des façades sont autorisées si elle ne touche pas aux éléments qui permettent de la qualifier de Landaise ; Et sous réserve que la démolition s'accompagne d'un projet global de rénovation respectant : - les règles de composition (volume et pente de toiture simple), - l'aspect des matériaux (notamment, bois peints sur une palette landaise) Les démolitions partielles ou modifications des constructions annexes et des clôtures appartenant à un ensemble bâti homogène sont autorisées pour un projet global de restauration. Les éléments techniques et/ou de production d'énergie renouvelable doivent impérativement être réalisés sans compromettre le caractère patrimonial de la construction et maquée depuis l'espace public.		

AUTRES BATIMENTS A VALEUR PATRIMONIALE		
Typologie	Photo	Caractéristiques
Demeures bourgeoises		Les demeures bourgeoises et girondines, édifices publics, édifices religieux, anciens ensembles agricoles, logements ouvriers et autres. Leur diversité est telle qu'il ne peut y avoir de description généralisée. Elle inclut des éléments aussi divers sur le Château Madère, la halle de la place de la claire ou des maisons bourgeoises.
Édifices publics		
Édifices religieux		
Anciens ensembles agricoles		
Logements ouvriers		
Autres		
▪ Protection La démolition partielle et la modification des façades sont autorisées 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 sculptés). Les constructions annexes et les clôtures appartenant à un ensemble bâti homogène doivent être conservées, sauf en cas de périls irrémédiables. Leurs démolition partielle ou modification sont autorisées pour un projet global de restauration. La structure paysagère de ces espaces présente une composition de qualité qui est à préserver. La végétation existante doit être conservée en absence de projet paysager dûment explicité. 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.		

LES 7 PORTS

Il s'agit de village ostréicole du bassin typique d'Arcachon, avec la particularité locale urbaine à Gujan-Mestras d'être très linéaire en raison de l'infrastructure même des quais. Aujourd'hui, leur vocation est plus diversifiée. Les ports s'ouvrent notamment au tourisme et à la maintenance navale. Ils sont situés sur domaine maritime et font l'objet de plan de gestion.

Typologie	Photo	Caractéristiques
Port de la Hume		Le port de la Hume est alimenté par le canal des Landes. On y trouvait quelques cabanes de marins au XIXème siècle. Il est peu à peu devenu un port ostréicole dont une des darses sera transformée en 1985 en port de plaisance. Aujourd'hui, le port de la Hume avec sa <u>plage</u> surveillée à proximité immédiate est un lieu de détente et de promenade privilégié.
Port de Meyran		Établi en bordure de l'estey de Meyran, désigné « chenal du vieux port », le port de Meyran fut pendant des années un port d'échouage. Voué à la pêche et à l'ostréiculture, le port de Meyran servi de terminal de 1919 à 1935, à la ligne de chemin de fer qui transportait le bois des forêts girondines et landaises pour être acheminé ensuite vers les mines en Angleterre. Actuellement c'est le plus important port ostréicole de Gujan-Mestras.
Port de Gujan		En 1843, l'établissement des « bains Gujanais » est construit au bout d'une passerelle de 450 mètres. Il prit alors le nom de port de la passerelle. Au début du XXème siècle, après la fermeture de l'établissement, il reprend son nom d'origine, le port de Gujan. Aujourd'hui, c'est un important port ostréicole et vous pourrez y observer au printemps des milliers de tuiles blanches, dites « chaulées », destinée au captage du naissain.
Port de Larros		Le port de Larros a été construit en 1883. Il mesure 110 mètres de long et 60 mètres de large. Larros, c'était un port de pêche important entre les deux guerres, notamment pour la pêche à la sardine. En 1891, la croix des marins a été installée au bout d'un jetée qui se nomme « la jetée du christ ». Ce port est aujourd'hui le plus emblématique de Gujan-Mestras avec ses cabanes ostréicoles, ses dégustations d'huîtres et ses chantiers navals.
Port du Canal		À l'origine, ce port a été creusé vers 1850 afin de construire la digue qui menait à l'établissement des bains de Mestras. Large de 10m, il avait une structure similaire à un canal, d'où son nom. Avec le développement de la pêche à la sardine et de l'ostréiculture, il fut transformé en port. Il est aujourd'hui l'un des plus actifs. Vous pouvez vous avancer jusqu'au bout des darses et admirer la vue sur le Bassin d'Arcachon.
Port de la Barbotière		Le port de la Barbotière, a été créé au XVIIIème siècle. À l'origine il s'appelait « le port de Mestras ». Dans les années 1900, un établissement de bains froids est construit pour les amateurs de bain et le port sera nommé la barbotière. Ce nom resta par la suite. Aujourd'hui c'est le plus vieux port de Gujan-Mestras.
Port de La Mole		Le port de la Mole est le plus petit des ports de Gujan-Mestras. Il borde le réservoir à poissons et les prés salés. Aucune activité ostréicole n'est présente sur ce port, car il n'a jamais été creusé et reste difficile d'accès. Vous pourrez y admirer un paysage sauvage et essayer de trouver les vestiges de la « meule » d'un ancien moulin qui a donné son nom au port. Depuis 2016, une stèle commémorative a été érigée, à la mémoire d'un équipage de 7 aviateurs américains du B17 42-37872 qui s'est écrasé le 5 janvier 1944 dans le Bassin face à Gujan-Mestras.

Gujan-Mestras est identifiée comme la ville aux 7 ports. Le sentier du littoral relie ces 7 ports.

La commune y a identifié des périmètres de protection patrimoniale avec pour objectif de préserver la qualité architecturale et paysagère tout en favorisant les activités qui s'y déroulent.

La protection s'applique à toutes les cabanes dans les périmètres identifiés au plan de zonage.

La démolition partielle et la modification des façades sont autorisées si elle ne touche pas aux éléments qui permettent de la qualifier de cabane ostréicole.

Les **démolitions totales pour reconstruction** sont admises de façon dérogatoire, si cela est justifié par le maintien d'activité.

Les nouvelles constructions devront reprendre les éléments qui font le caractère des cabanes ostréicoles.

Les principes urbains et architecturaux à respecter sont :

- les alignements de façade,
- avoir des faîtages de toiture perpendiculaire au quai,
- une composition volumétrique simple,
- une hauteur calibrée sur les hauteurs des cabanes voisines,
- une couverture de tuiles plates de terre cuite,
- une façade bardée de bois, en planches verticales et de teintes naturelles
- les matériaux des menuiseries sont laissés libre pour s'adapter à la fonction, mais devront être dans les teintes du port.

La protection s'applique aussi aux abords des cabanes :

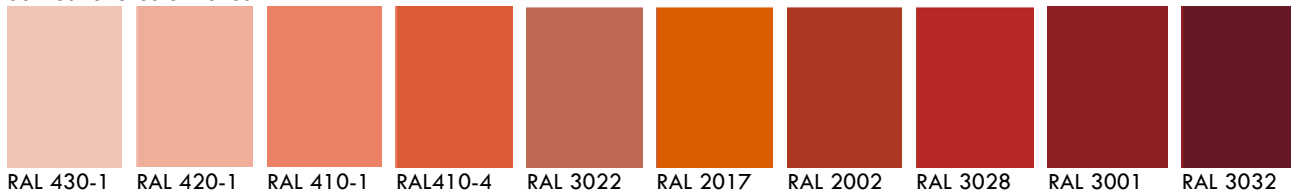
- L'accès au littoral doit être préservé sauf justification d'intérêt commun et/ou dérogation liée à l'activité.
- Les terre-pleins doivent garder leur sobriété d'aménagement. La désimperméabilisation et la végétalisation sont un objectif des aménagements du port à traiter en cohérence avec les besoins des activités. Cet objectif n'est donc pas traduit par des % à respecter pour autant que le pétitionnaire devra montrer la prise en compte de cet objectif.

5.3.3 PALETTE PAR ELEMENT ARCHITECTURAL APPLICABLE AU PATRIMOINE BATI IDENTIFIE PAR LA COMMUNE.

Nota : des couleurs approchantes sont admises. La description architecturale du dossier doit mentionner la valeur RAL de la teinte choisie par le pétitionnaire.

Palette pour toiture et terrasse

Pour les toitures en tuiles



RAL 430-1 RAL 420-1 RAL 410-1 RAL410-4 RAL 3022 RAL 2017 RAL 2002 RAL 3028 RAL 3001 RAL 3032

Pour les toitures en zinc

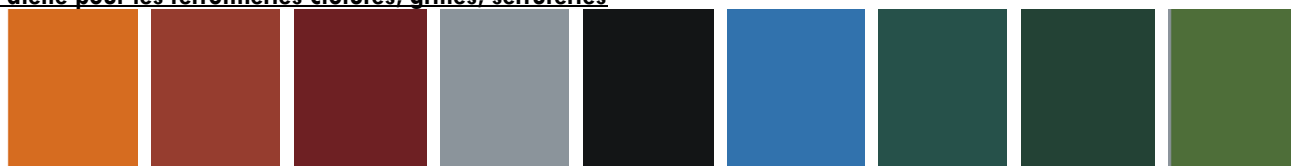


Toutes les teintes naturelles et prépatinées

Pour les toitures en étanchéité : gris clair ou beige ou couverte de graviers (gris clair et beige)

Les toitures végétalisées sont admises sous réserve de leur intégration architecturale au projet.

Palette pour les ferronneries clôtures, grilles, serrureries



RAL 2008 RAL 3016 RAL 3011 * RAL 7001 RAL 9005 RAL 5015* RAL 6036 RAL 6005* RAL 6010

* Palette landaise

Palette charpentes, avant-toits, balcons, volets, portes, fenêtres



RAL 2008 RAL 3016 RAL 3011* RAL 7001 RAL 5015* RAL 6036 RAL 6005* RAL 6010

* Palette landaise

Nota : pour les cabanes ostréicoles, la mention « les teintes du port » autorise à sortir de la palette.

Le principe est celui de reprendre les couleurs des bateaux. Les teintes vives sont à privilégier.

Palette pour corps principal enduit

Les murs réalisés en matériaux destinés à être enduits doivent l'être et la teinte de l'enduit doit être blanche à blanc cassé.



RAL 9016 RAL 9012 RAL 9010 RAL 9001 RAL 1013 RAL 110 90 20 P

Les façades en bois, zinc et autres matériaux doivent rester de teinte naturelle.

L'usage d'autres matériaux doit être justifié par le parti architectural, décrit de sorte à pouvoir être validé lors de l'instruction.

Pour les autres teintes, une justification historique (photo de l'existant) devra être apportée et pourra être admise.

5.3.4 GLOSSAIRE

Appuis

Un appui de fenêtre est une pièce de construction maçonnée d'une habitation, installée au-dessus de l'allège. Soutenant la baie, cette pièce est destinée à supporter une partie du poids de la fenêtre (la traverse basse du dormant) et à assurer l'évacuation de l'eau sans ruissellement sur la façade. Sources : l'internaute ; Wikipédia



Appuis de fenêtre
d'une maison gujanaise



Appuis de fenêtre de maisons arcachonnaises



Avant-corps

Partie d'un bâtiment, d'une pièce, d'un monument faisant saillie par rapport à l'alignement de la façade.

Source : Centre national des ressources textuelles et lexicales

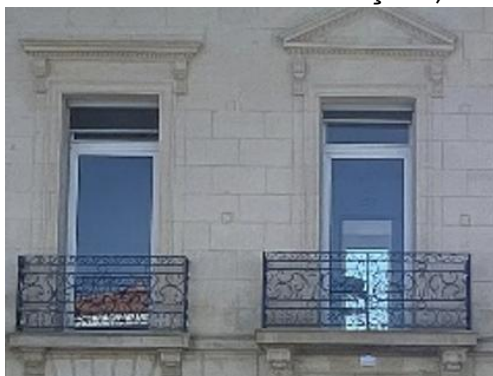


Avant-corps de deux maisons arcachonnaises

Balcon

Le balcon est une plate-forme en saillie sur une façade, entourée d'une balustrade ou d'un garde-corps (pour des raisons de sécurité), soutenue généralement par des consoles ou des colonnes, et communiquant avec l'intérieur du bâtiment par une ou plusieurs portes-fenêtres. Les balustrades peuvent également servir d'objet décoratif. Le balcon est donc une structure architecturale qui permet aux occupants d'accéder à un espace privatif extérieur depuis l'intérieur. Le balcon contribue également à la création d'un rythme en façade.

Source : dictionnaire de l'académie française ; Futura



Balcons de demeures bourgeoises

Claustras

L'utilisation de claustras en partie haute contribue également à occulter la lumière. Clôture légère et souvent ajourée, le claustra se présente souvent comme une cloison décorative. *Source : Linternaute*



Claustras d'une maison arcachonnaise



Claustras d'une maison gujanaise

Façade en pignon

La façade en pignon est un mur dont la partie supérieure prend la forme d'un triangle dont les côtés sont dirigés suivant les pentes d'un comble à deux égouts.

Source : Centre national des ressources textuelles et lexicales



Façade en pignon d'une maison basco-landaise

Linteaux

Le linteau est un support architectural horizontal en bois, acier, pierre, métal ou béton, qui ferme la partie supérieure d'une baie, d'une ouverture (porte ou fenêtre) et qui soutient la maçonnerie. Partie porteuse, le linteau peut également avoir une importance décorative. Il peut être de forme droite, ronde ou courbée. *Sources : Larousse ; Le Robert ; Wikipédia ; dictionnaire de l'académie française*



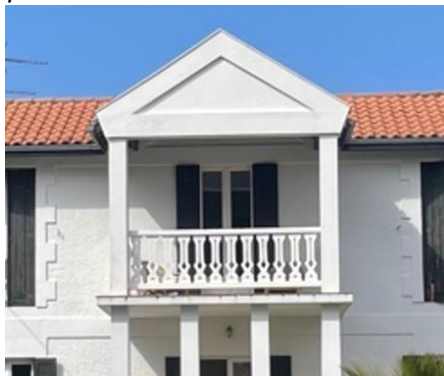
Linteau d'une maison arcachonnaise



Linteau d'une maison gujanaise

Loggia

Le balcon peut également ne pas saillir hors du bâtiment mais être un espace ouvert sur l'extérieur à l'étage. Dans ce cas, il ne compte qu'un garde-corps à l'avant, avec des murs sur les côtés et un couvert au-dessus. Le terme utilisé est alors celui de loggia. Les loggias proposent donc un espace extérieur au caractère privé renforcé par rapport au balcon. Source : Wikipédia



Loggia d'une maison guyanaise (pavillon)

Modénature

La modénature est un élément décoratif d'une façade d'un bâtiment, généralement composé de reliefs ou de creux. Ces ornements peuvent être placés en sommet de façade, autour des fenêtres ou encore entre les menuiseries. Ainsi, le terme englobe plusieurs éléments architecturaux tels que le corbeau, la corniche ou la moulure. Originellement, la modénature servait à protéger la façade d'un édifice des ruissellements des eaux de pluie et de l'érosion. Aujourd'hui, ces éléments ont avant tout un rôle décoratif, dont les reliefs créent des jeux d'ombres et de lumière. Source : DSD bâtisseur du patrimoine, Larousse, Le Robert



Exemples de modénatures en usage dans l'architecture.



Modénatures sur des maisons arcachonnaises

Ornements : cabochon

Un ornement est un élément de décoration utilisé pour embellir des parties de bâtiment. L'ornement peut être ciselé dans la pierre, le bois ou un métal, formé avec du plâtre ou de l'argile, ou imprimé sur une surface. Le cabochon est un motif décoratif en céramique incrusté dans une façade. Les plaques nominatives, généralement situées au-dessus des portes d'entrées des habitations, sont par exemple des éléments caractéristiques de l'ornementation balnéaire.

Source : techno-science.net ; Larousse ; centre national des ressources textuelles et lexicales



Plaques nominatives des maisons arcachonnaises

Potelet de fonte des maisons des Grands Lacs Landais

Le potelet est une pièce de charpente, un pilier de forme cylindrique aux proportions fines, souvent en fonte, parfois en bois.

Destiné à soutenir un bâtiment, il participe également à son expressivité architecturale. Ainsi, les « maisons à colonnes » sont composées d'une colonnade de fins potelets de fonte disposés à intervalle régulier venant soutenir l'édifice. Ces éléments architecturaux créaient des façades couvertes.



Potelet de fonte



maisons des Grands Lacs Landais

Toitures : Ferme de pique de toit et avant-toit / Lambrequin

Plusieurs éléments de toiture ornent les façades des habitations. L'avant toit correspond à la petite avancée des habitations faisant saillie hors du mur. Il apporte une protection contre le vent et la pluie¹. Les toitures peuvent également être ornementées par des éléments en « dentelure » qui contribuent à l'harmonisation esthétique de la façade. On parle notamment de « lambrequin », ornement découpé et souvent ajouré, plus ou moins épais, en bois ou en métal, fixé en bordure de toit ou à la partie supérieure d'une fenêtre².

Source : charpente-classique.com ; Wikipédia ; Linternaute



1 Avant toit de trois maisons arcachonnaises

2 Lambrequin

Tourelle

Une tourelle est une petite tour, souvent construite en encorbellement. Elle correspond à l'une des caractéristiques des maisons arcachonnaises.

Source : [centre national des ressources textuelles et lexicales](http://centre-national-des-ressources-textuelles-et-lexicales)



Maison basco-landaise avec une tourelle

Volets

Un volet est un panneau de menuiserie habituellement installé devant une fenêtre, qui peut être fermé pour protéger l'intérieur de l'ensoleillement direct (occultation), des intrusions, des regards extérieurs, du bruit, du froid ou de la chaleur. Traditionnellement construits en bois, les volets sont protégés par une peinture. Constitués d'un ou deux battants en fonction de la largeur de la fenêtre, ils sont généralement conçus pour être rabattus contre la façade, ou parfois pour se replier « en tableau » dans l'encadrement de la fenêtre. Les volets sont complémentaires des fenêtres. Ils constituent un élément de composition de la façade. Leurs dimensions, la technique de fabrication employée, leur aspect, sont liés à l'architecture, à l'époque et à la région de construction de l'édifice. Sources : ministère de la culture ; dictionnaire de l'académie française ; Wikipédia



Volets de maisons arcachonnaises

Véranda

Une véranda est une galerie vitrée en bois ou en métal, adossée au mur d'une maison ou construite sur un balcon, une terrasse, servant généralement de petit salon ou de jardin d'hiver. La véranda permet notamment la protection contre le soleil.

Sources : Le Robert ; Larousse ; Centre national des ressources textuelles et lexicales



Véranda de deux maisons arcachonnaises