



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

5.0 Règlement écrit

Révision de du Plan Local d'Urbanisme prescrite par D.C.M du 12/04/2022

Projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par D.C.M du 10/04/2025

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

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



Urbanis
Agir pour un habitat digne et durable



Rivière | Avocats | Associés

SOMMAIRE

1. 1.DISPOSITIONS GENERALES	5
1.1 Champ d'application du plan	5
1.2 Portée du règlement à l'égard des autres réglementations relatives à l'occupation du sol.....	5
1.3 Dispositions applicables à toutes les zones	5
1.4 Division du plan en zones.....	7
1.5 Le risque inondation.....	10
1.6 Le risque de retrait-gonflement des argiles.....	10
1.7 Les remontées des nappes.....	11
1.8 Desserte par les réseaux	11
1.9 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	14
1.10 Périmètre de protection d'un édifice classé ou inscrit Monument Historique	14
1.11 Vestiges archéologiques.....	14
1.12 Droit de préemption.....	15
1.13 Emplacements réservés.....	15
1.14 Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	15
1.15 Recul des constructions hors agglomération le long des voies nationales, départementales et accès.....	15
1.16 Rappel des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD).....	16
2. ZONES URBAINES.....	19
2.1 Zone UA.....	20
2.2 Zone UB	34
2.3 Zone UC.....	48
2.4 Zone UD.....	62
2.5 Zone UE.....	77
2.6 Zone UF.....	86
2.7 Zone UG	97
2.8 Zone UHi.....	107
2.9 Zone UI.....	118
2.10 Zone Uic.....	128
2.11 Zone UK	140
2.12 Zone UT.....	150
2.13 Zone UM	159
2.14 Zone UP	169
2.15 Zone UR	186
2.16 Zone UX	196
2.17 Zone UZ	205
2.18 Zone Usdu.....	215
3. ZONES A URBANISER	226
3.1 1AU.....	227
3.2 2AU.....	239

4. ZONE AGRICOLE.....	240
5. ZONES NATURELLES.....	249
5.1 Zone N	250
5.2 Zone NL (sport et loisirs).....	259
5.3 Zone Nm	269
5.4 Zone NR et NRfu	274
5.5 Zone NS	280
6. LEXIQUE	285
7. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	297

1. 1.DISPOSITIONS GENERALES

1.1 CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de La Teste de Buch

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.

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

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Règlement national d'urbanisme, à l'exception des dispositions prévues à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme.

Demeurent notamment applicables les dispositions des articles R.111-2 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme.

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).

1.3 DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

▪ **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.

1.4 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.

1.4.1 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** : zone urbaine dense du centre-ville de la Teste (compacité du tissu bâti, fort rapport avec l'espace public) et de vocation multifonctionnelle (habitat, commerce, équipement, de services et d'activités complémentaires de l'habitation liée à son rôle de centre de l'agglomération).

Elle comprend un sous-secteur : UAa, secteur de l'hypercentre où les hauteurs et les densités sont supérieures à ceux des zones UA.

- **Zone UB** : zone urbaine des quartiers périphériques au centre-ville de La Teste et le centre bourg de Cazaux. La densité y est toutefois moins importante qu'en zone UA et des décalages de façades peuvent exister ce qui contribue à rythmer la perception depuis les espaces publics. Une vocation multifonctionnelle y est présente (habitat, commerce, équipement).

- **Zone UC** : zone urbaine intermédiaire entre la centralité formalisée par les zones UA, UAa et UB et les secteurs pavillonnaires. La zone UC est aussi bien présente sur le quartier de la Teste centre que sur Cazaux. La vocation principale est résidentielle avec des équipements publics et/ou d'intérêt collectif, mais également les commerces de détail.

La zone UC comporte un secteur UC* dans lequel l'hébergement est autorisé contrairement au reste de la zone UC.

- **Zone UD** : zone urbaine de développement contemporain à vocation résidentielle, développée sous forme de constructions pavillonnaires. Les zone UD sont aussi bien présentes sur le quartier de la Teste centre que sur Cazaux.

La zone comprend plusieurs secteurs :

- UD1 : secteur de la Pinède de Conteau
- UD2 : secteur de le Coum au nord du centre-ville
- UD3 : secteur le long de l'avenue des ostréiculteurs

- **Zone UE** : zone urbaine dédiée aux constructions et installations publiques et/ou d'intérêt collectif.

- **Zone UF** : ensemble de 8 zones urbaines du quartier des Miquelots réalisés dans les années 1970 sous la forme d'une ZAC : principalement des secteurs pavillonnaires et des groupes d'habitation.

La zone comprend plusieurs sous-secteurs :

- la zone UF1, avec les quartiers de la Fagotière et la SCIC SO;
- la zone UF2, avec les quartiers Le Capital de Buch, Les Genêts d'Or, Les Sternes-Les Courlis, SCI La Matelle, et Cant l'Aouset ;
- la zone UF3, avec les quartiers La route de Cazaux, à proximité des équipements scolaires ;
- la zone UF4, avec les quartiers La Marjolaine, La Pastourelle, La Chamade, Les Océanes et Marbella ;

- la zone UF5, avec les quartiers SCIC 2e tranche, et les Collines du Soleil ;
 - la zone UF6, avec les quartiers Aigue Marine ;
 - la zone UF7, avec les quartiers La Pignada ;
 - la zone UF8, avec les quartiers La Matelle.
-
- **Zone UG** : zone urbaine dédiée aux équipements golifiques (parcours du golf d'Arcachon) et des équipements d'accueil tel que le club house du golf d'Arcachon, son hôtel et son restaurant.
 - **Zone UHi** : zone urbaine dédiée aux constructions et installations de l'Hippodrome du Becquet (boxes, ...) et des équipements d'accueil (accueil, restaurant, tribunes, ...).
 - **Zone UI** : zone urbaine dédiée au développement économique de la zone d'activités du Pays de Buch et à la zone d'activités industrielles de Villemarie. Cette zone comprend un secteur UI*.
 - **Zone UK** : zone urbaine dédiée à l'activité des campings existants et des équipements liés à cette activité.
 - **Zone Ulc** : zone urbaine dédiée aux activités commerciales. La zone Ulc comprend plusieurs secteurs :
 - Le secteur Ulc, correspondant aux secteurs où seules les constructions à destination d'artisanat, bureau, commerce, hébergement (sous destination habitat) sont autorisés,
 - Le secteur Ulch correspondant aux secteurs où le commerce est autorisée en rez de chaussée et l'habitation en étage,
 - Le secteur Ulc* correspondant aux secteurs où seules les constructions à destination d'artisanat, bureau, commerce sont autorisés.
 - **Zone UM** : zone urbaine dans laquelle les activités portuaires de pêche, ostréicole, plaisance et aux activités nautiques liées notamment au stationnement des bateaux. La zone UM comprend 3 secteurs :
 - La zone UMo correspond au port ostréicole central et au port ostréicole de Rocher
 - La zone UMn correspond aux zones dédiées à l'activité nautique située au nord des Prés salés Ouest et la zone économique marine plaisance située avenue des Hutiers (zone rouge Port-PPRSM)
 - La zone UMb correspond aux Cabanes dans le secteur de l'Aiguillon et du Lapin Blanc
 - **Zone UP** : une zone urbaines des quartiers du Pyla sur Mer. Elle comprend 3 zones particulières :
 - La zone UP1 correspond aux quartiers anciens dotés d'une identité forte, situés le long de la frange littorale de Pyla-sur-Mer ;
 - La zone UP2 qui correspond aux lotissements identitaires plus récents, implantés sur le premier flanc de dune et sur le quartier du Domaine de la Forêt ;
 - La zone UPac qui correspond aux implantations des activités commerciales de Pyla-sur-Mer
 - **Zone UR** : zone urbaine des quartiers de logements collectifs dont la hauteur de bâtiments est de plus grande hauteur que les quartiers pavillonnaires et ceux du centre-ville de La Teste.
 - **Zone UT** : zone urbaine située au nord du centre-ville de la Teste, dans le prolongement de la façade maritime du port central, dédiée à l'encadrement des à l'accueil touristique, d'activités sportives, de loisirs.
 - **Zone UX** : zone urbaine du centre commercial en entrée nord de Cazaux correspondant aux secteurs où seules les constructions à destination d'artisanat, bureau, commerce sont autorisés
 - **Zone UZ** : zone urbaine dédiée au parc zoologique
 - **Zone Usdu** : zone urbaine du lotissement de Clair Bois, définie comme un secteur déjà urbanisé (SDU) par le SCOT. Seules les habitations, les hébergements et les équipements à condition de nécessité technique impérative.

1.4.2 LES ZONES A 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 à une révision du plan local d'urbanisme intercommunal.

Ces zones sont :

- **Zone 1AU** : zone de développement urbain qui a pour vocation d'accueillir de nouvelles habitations dans une logique d'insertion ou de prolongement vis-à-vis du contexte urbain limitrophe.

la zone 1AU comprend 4 secteurs pour s'adapter aux orientations de développement propres à chaque quartier :

- Un secteur 1AUc correspond aux aménagements de l'entrée de Cazaux dédié à la production du logement,
- Un secteur 1AUb correspond à l'aménagement de l'entrée de ville de La Teste centre (Baou) favorisant la mixité des fonctions,
- Un secteur 1AUs correspond à l'aménagement de la zone de Sécarv dédié à la production de logement,
- Un secteur 1AUK correspondant à l'aménagement à l'entrée Nord de Cazaux.

- **Zone 2AU** : zone de réserves foncières inconstructibles à la date d'approbation du présent document d'urbanisme. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est subordonnée à une révision du Plan Local d'Urbanisme

1.4.3 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, équipées 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.

1.4.4 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, équipées 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 d'expansion des crues. Ces zones sont :

- **Zone N** : zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé. Elle comprend différents secteurs :

- Le secteur Np de préservation où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons d'intérêt de préservation des enjeux environnementaux et/ou paysagers.

- Le secteur Nepr correspondant aux zones naturelles dans les espaces proches du rivage ;

- Le secteur Nv correspondant au secteur naturel en milieu urbain.

- le secteur Nj : correspondant au secteur naturel de jardins partagés où les installations nécessaires à la constitution et l'entretien de jardins partagés sont autorisées.

- **Zone Ne** : zone naturelle dédiée aux équipements ou installations publics présents et qu'il convient de gérer.

- **Zone Ng** : zone naturelle qui correspond au secteur autorisant les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage.
- **Zone NL** : zone naturelle d'équipements et de loisirs où l'accueil du public nécessite des équipements, dans laquelle secteurs ont été identifiés :
 - Le secteur NLa : d'équipement lié à l'accueil du public dans les sites naturels touristiques de la Dune du Pyla, et du Lac de Cazaux ;
 - le secteur NLb : secteur spécialisé dans l'aéronautique, autour de l'aérodrome Villemarie; et aux équipements sportifs autour de la plaine des sports Gilbert Moga ;
 - le secteur NLc : secteur spécifique correspondant aux terrains de camping situés dans les espaces proches du rivage des communes littorales. Dans ce secteur, les Habitations Légères de Loisirs (HLL) sont autorisées ;
 - le secteur NLg : secteur spécifique correspondant au secteur du golf et à son extension ;
 - Le secteur NLp : secteur bâti de La Palue ;
 - le secteur Nlt : secteur spécifique pour l'accueil et découverte des blockhaus du Pyla ;
 - le secteur NLhi : secteur spécialisé autour de l'hippodrome.
- **Zone Nlp** : zone naturelle à vocation d'habitat qui correspond au secteur bâti de La Palu.
- **Zone NM** : zone naturelle de protection des espaces maritimes et insulaires du Bassin d'Arcachon. Elle se compose de 2 secteurs
 - Le secteur NMb correspond au Banc d'Arguin.
 - Le secteur NMi correspond à l'Ile aux Oiseaux.
- **Zone NR** : zones naturelles de protection des espaces remarquables, répertoriés au titre de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme (espaces remarquables du littoral) issu de la loi n°86.2 du 03 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral. Elle comprend :
 - Le secteur NRfu correspond au périmètre de la Forêt Usagère, issu de la carte Durègne.
- **Zone Ns** : zone naturelle spécifique des terrains militaires de la BA120 ainsi que la zone naturelle du lac de Cazaux.

1.5 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).

1.6 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 Intercommunal.

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.

1.7 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...

1.8 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.8.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1.8.1.1 Les Accès, bandes d'accès et servitudes de passage :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage ou d'une bande d'accès suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Règle générale :

- Un accès par unité foncière avec une seule dépression charretière qui ne peut excéder 5 mètres sauf opération groupée ou opération située en zones d'activités économiques.
- Pour un lot ou logement existant ou à créer, une largeur d'accès de 3,50 mètres minimum.
- Pour 2 lots ou logements existants ou à créer, une largeur d'accès de 5 mètres minimum.
- A partir de 3 lots ou logements existants ou à créer, une voie nouvelle sera créée (prescriptions et caractéristiques dans le paragraphe B ci-après).

Lors d'une division parcellaire, à partir de deux lots, un accès commun avec entrées jumelées doit être privilégié. La création d'une voie nouvelle engendre un nouvel alignement avec cette voie.

1.8.1.2 Les voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit avoir les caractéristiques suivantes :

- Si la voie est en sens unique, une emprise minimale de 5 mètres 50 dont 1m50 affecté à la circulation piétonne
- Si la voie est à double sens, une emprise minimale de 7 mètres dont 1m50 affecté à la circulation piétonne.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement devra être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie (voir palette de retournement lexique).

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.

La création de voie nouvelle engendre un nouvel alignement.

Lorsque la voie est destinée à être ouverte à la circulation des véhicules de collecte des déchets, les caractéristiques contenues à l'annexe 1 (accessibilité des voies aux véhicules de collecte) devront être respectées.

1.8.2 EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

1.8.3 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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.

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).

Pour les zones où il y a des secteurs non desservis par le réseau d'eaux usées (à intégrer à la suite du premier alinéa) :

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).

1.8.4 EAUX PLUVIALES

1.8.4.1 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.

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 1,50 mètre de part et d'autre de l'axe de cet ouvrage. 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 3 mètres minimum de largeur laissée libre d'accès pourra être imposée. Les clôtures doivent être implantées à plus d'1 mètre du haut de berge des fossés.

1.8.4.2 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.

1.8.4.3 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.

1.8.4.4 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.).

1.8.4.5 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. Le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon) n'imposera pas ces règles dans les cas où elles ne peuvent pas s'appliquer du fait de la configuration des lieux.

1.8.4.6 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).

1.8.5 INCENDIE

Toute construction ou installation ne peut être autorisée que dans un secteur suffisamment pourvu en matière de réseau incendie.

1.8.6 RESEAUX DIVERS

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible. Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) réalisés en souterrain devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitation,...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

1.8.7 COLLECTE DES DECHETS

Cf. règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés de la COBAS dans les Annexes du PLU.

Dans les nouvelles opérations de plus de 2 lots ou logements, il pourra être demandé la réalisation d'un emplacement spécifique en bordure de voie pour la collecte des ordures ménagères. Par ailleurs, un emplacement supplémentaire sera prévu par tranche de 5 lots ou logements.

1.9 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les matériaux et techniques innovants 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).

L'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables 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 visibles depuis le domaine public devront être habillées ou coffrées (cf. charte architecturale).

1.9.1.1 Obligations en matière d'équipement photovoltaïque des parcs de stationnement extérieurs (article 40 de la loi ApER du 10 mars 2023)

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 1er juillet 2023, de plus de 1 500 m², sur au moins 50 % de leur superficie est obligatoire.

1.10 PERIMETRE DE PROTECTION D'UN EDIFICE CLASSE OU INSCRIT MONUMENT HISTORIQUE

Selon les dispositions de l'article L.621-32 du Code de Patrimoine qui prévoit qu'aux abords des Monuments Historiques, tous travaux, même non soumis à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration et sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Il existe deux types d'abords de monuments historiques :

1) Périmètre délimité des abords (PDA) : La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans le périmètre délimité en fonction des enjeux patrimoniaux. Un périmètre délimité des abords peut être commun à plusieurs monuments historiques.

2) Covisibilité à moins de cinq cents mètres : À défaut de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique aux immeubles, bâtis ou non bâtis, qui sont visibles du monument historique ou visibles en même temps que lui (covisibilité) et qui sont situés à moins de cinq cents mètres du monument historique. Il appartient à l'architecte des Bâtiments de France d'établir le lien de covisibilité.

Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit ou dans un PDA, il ne peut faire l'objet, tant de la part du propriétaire privé que des collectivités ou établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect sans une autorisation préalable. Les clôtures sont soumises à déclaration. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

1.11 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 ».

1.12 DROIT DE PREEMPTION

Un plan intégré en annexe du présent PLU délimite les périmètres concernés par le Droit de Préemption Urbain renforcé. 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.

1.13 EMBLEMENTS 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.

1.14 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).

1.15 REcul DES CONSTRUCTIONS HORS AGGLOMERATION LE LONG DES VOIES NATIONALES, DEPARTEMENTALES ET ACCES

		Recul hors agglomération par rapport à l'axe (mètres)		Accès	
Type de routes		Habitations	Autres Construction s	Hors agglomération	En agglomération
Autoroute	A660	100m		Nouveaux accès strictement interdits	Nouveaux accès strictement interdits
Section de route classée à Grande	RN250 RD1250	75 m		Nouveaux accès strictement	Nouveaux accès

Circulation (RGC) par le décret n°2010-578 et classée en 1 ^{ère} catégorie	RD 112	Exception maximale en cas d'étude L.111-8 du Code de l'Urbanisme, au cas par cas, avec max : 35m pour les habitations, 25m pour les autres constructions		interdits pour des raisons de visibilité et de sécurité	autorisés, sous conditions de visibilité et de sécurité
Cat. 1 (voie à vocation de transit)	RD112 RD 218 RD 259 RD 650 RD 1250 RD 1251	35m	25m	Nouveaux accès interdits, sauf enclave et absence de solution alternative, sous conditions de visibilité et de sécurité suffisantes	
Cat. 2 (voie à vocation de transit)	RD 217 RD 217 ^E 2 RD 256	25m	20m	Exceptions sous conditions pour les zones déjà bâties et les zones urbaines : - Etude spécifique nécessaire, - Pas de développement linéaire de l'urbanisation.	
Piste cyclable départementale	RD804 RD804E4	10m		Nouveaux accès strictement interdits	
Toutes les Routes Départementales		Nuisances à prendre en compte au regard de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme		Avis conforme nécessaire du Centre Routier Départemental du Libournais lors des demandes d'autorisation d'accès Urbanisation linéaire <u>très fortement déconseillée</u> (compatibilité avec l'article L.101-2 du code de l'urbanisme)	

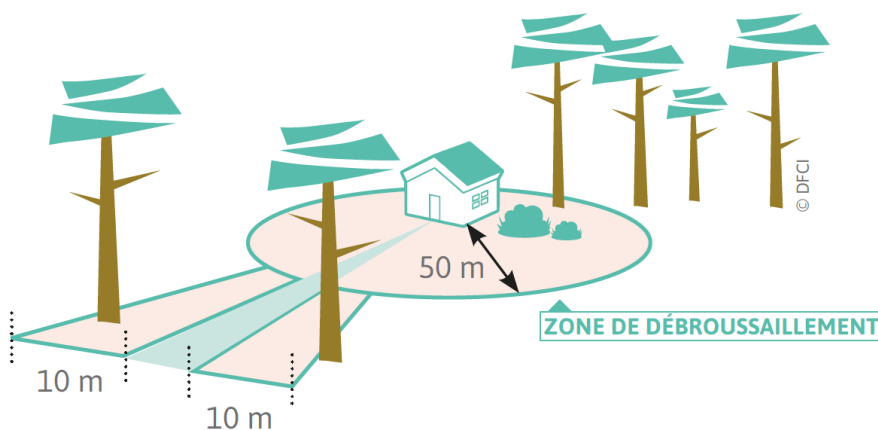
1.16 RAPPEL DES OBLIGATIONS LEGALES DE DEBROUSSAILLEMENT (OLD)

1.16.1 PRINCIPE GENERAL DES REGLES DE DEBROUSSAILLEMENT

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

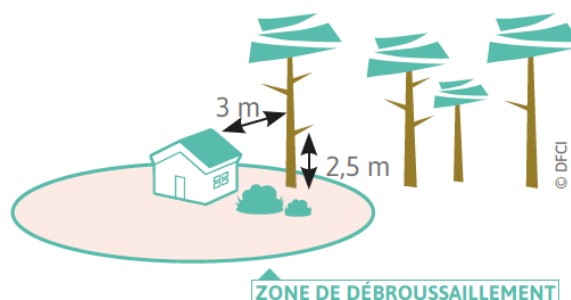
- **50 m aux abords des constructions,**
- **10 m de part et d'autre des voies privées d'accès aux constructions.**

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.



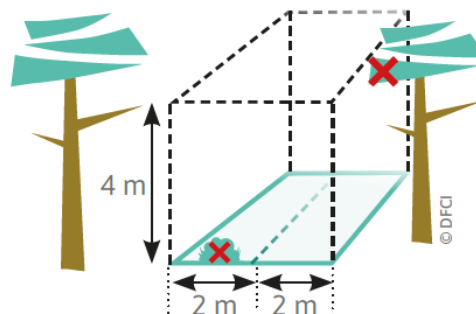
Les arbres doivent être à une distance minimale de 3 m des constructions.

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.



1.16.2 CAS CONCRET DES PRINCIPES DE DÉBROUSSAILLEMENT

- En zone urbaine (zone U dans le PLU)

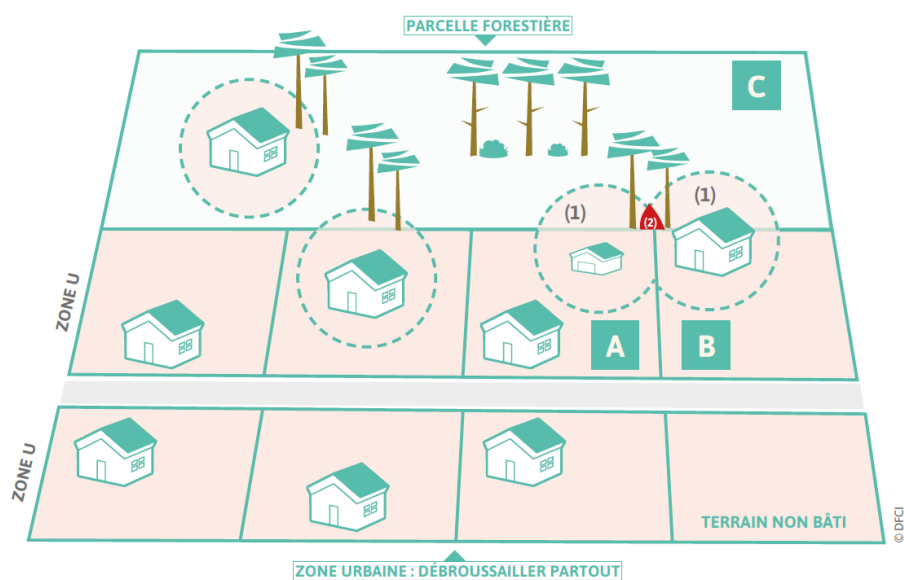
L'obligation de débroussaillage porte sur la TOTALITÉ des parcelles bâties ou non. Elle est à la charge du propriétaire ou son ayant droit (Art. L134-6 et 8 du code forestier).

- 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.



2. ZONES URBAINES

2.1 ZONE UA

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	Autorisée	
	Hébergement	Interdit en UAa	
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 services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	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	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Interdite	

primaire, secondaire ou tertiaire	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	<p>Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Sont admis à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 aux parkings souterrains, - 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.

2.1.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

a. 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 qu'elles appartiennent à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » de la destination « Commerce et activités de service », 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 :

- La rue Victor Hugo depuis l'intersection avec la rue de Tournon et le Boulevard du Pyla,
- La place du Marché.
- L'avenue de Verdun jusqu'au rond-point avec la rue Charlevoix de Villiers,
- La rue du chemin des Dames jusqu'à l'école maternelle Victor Hugo,
- La rue du Général Galliéni jusqu'à l'intersection avec la rue Pierre Dignac,
- La rue Pierre Dignac,
- La rue du 14 juillet,
- La Place Thiers,
- La Place Gambetta,
- La rue du Général Castelnau depuis la place Gambetta jusqu'à l'intersection avec la rue Pierre Dignac,
- La rue du Général Chanzy jusqu'à l'intersection avec la rue Auguste Lalesque,
- La rue du Captalat entre la place Jean Hameau et l'intersection avec la rue du Président Carnot,
- La rue du Port,
- La façade maritime le long du port central, depuis l'intersection de l'avenue du Général Leclerc avec la rue Camille Pelletan jusqu' au boulevard de Curepipe, ainsi que le Passage de la Traîne.



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), conformément à la charte de la devanture commerciale.
- Maintenir ou créer un accès différencié aux étages depuis l'espace public, quelle que soit la destination de ces étages.

b. Mixité sociale

Afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production de plus de 4 lots ou logements, y compris le logement d'origine, ou la création d'au moins 800m² de surface de plancher, doit prévoir 35% minimum de surface de plancher dédiée à du logement locatif aidé.

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.

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.

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 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.

2.1.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Bande A, d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

Les nouvelles constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement,
- Soit selon un recul de 1 mètre minimum depuis l'alignement.

Une implantation différente pourra être exigée dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte un élément protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, une implantation autre peut être exigée afin de préserver les caractéristiques paysagères, architecturales ou patrimoniales de l'élément protégé voisin.
- Le même retrait peut être imposé lorsque le projet de construction jouxte une autre construction existante de qualité architecturale ou en bon état qui est en retrait.

Les extensions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement,
- Soit selon un recul de 1 mètre minimum depuis l'alignement.

Lorsqu'une construction principale existante n'est plus conforme aux règles édictées par le règlement de zone en vigueur :

- Son extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'existant.
- Son extension verticale (surélévation) pourra respecter le recul de la construction principale existante.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Pour les annexes non accolées à la construction principale, uniquement au-delà de la première façade de la construction principale existante.

Pour les parcelles bordées par plusieurs voies et/ou emprises publiques, l'annexe sera implantée au-delà d'une des premières façades sur voie et à un recul minimum de 6m des autres voies et/ou emprises publiques.

Toutefois, pourront être autorisés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1 mètre mesurée depuis l'alignement, les locaux liés à des opérations d'ensemble (abris cycles, local poubelles) en démontrant leur parfaite insertion dans le site.

Pour les piscines non couvertes et non closes : Sans prescriptions.

Bande B, au-delà d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

Les nouvelles constructions doivent être édifiées : Sans prescriptions

Les extensions doivent être édifiées : Sans prescriptions

Les annexes et les piscines doivent être édifiées : Sans prescriptions

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Bande A, d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

Les nouvelles constructions doivent être édifiées :

- Soit en ordre continu, contiguë aux limites séparatives latérales de l'unité foncière et une distance minimale de 4 mètres par rapport à limite fond de parcelle,
- Soit en ordre semi-continu, contiguë à une limite séparative latérale de l'unité foncière et une distance minimale de 4 mètres par rapport à limite fond de parcelle.

Les extensions doivent être édifiées :

- Soit en ordre continu, contiguë aux limites séparatives latérales de l'unité foncière et une distance minimale de 4 mètres par rapport à limite fond de parcelle,
- Soit en ordre semi-continu, contiguë à une limite séparative latérale de l'unité foncière et à une distance minimale de 4 m par rapport à la limite séparative latérale opposée et au fond de parcelle.

Lorsqu'une construction principale existante n'est plus conforme aux règles édictées par le règlement de zone en vigueur :

- Son extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants en conservant le recul existant, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'existant.
- Son extension verticale (surélévation) devra respecter le recul imposé dans la zone.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Pour les annexes non accolées à la construction principale, sur la ou les limites séparatives ou à 2 m minimum de la ou des limites séparatives.

Pour les piscines non couvertes et non closes, à 2 m minimum.

Bande B, au-delà d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

Les nouvelles constructions doivent être édifiées :

- En ordre discontinu, à une distance minimale de 4 m de toutes les limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle).

Les extensions doivent être édifiées :

- En ordre discontinu, à une distance minimale de 4 m de toutes les limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle).

Lorsqu'une construction principale existante n'est plus conforme aux règles édictées par le règlement de zone en vigueur :

- Son extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants en conservant le recul existant, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'existant.
- Son extension verticale (surélévation) devra respecter le recul imposé dans la zone.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Pour les annexes non accolées à la construction principale, sur la ou les limites séparatives ou à 2 m minimum de la ou des limites séparatives.

Pour les piscines non couvertes et non closes, à 2 m minimum.

En bandes A et B, les clôtures sont interdites dans le lit des fossés.

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

Bande B, au-delà d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

L'emprise au sol doit être composée d'ensembles bâtis d'une surface d'emprise inférieure ou égale à 300m² la distance minimale entre ces emprises bâties de 300m² étant de 4 m au minimum.

En bandes A et B :

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

Pour les annexes :

- Les annexes accolées à la construction principale doivent respecter une distance de 0 m par rapport à cette dernière,
- Les annexes non accolées à la construction principale doivent respecter une distance de 2 m minimum par rapport à cette dernière,

Pour les piscines non couvertes et non closes : Sans prescriptions.

d. Emprise au sol

Bande A, d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

En zone UA :

L'emprise au sol cumulée est limitée à 70% de la superficie de l'unité foncière située dans cette bande.

En zone UAa :

L'emprise au sol cumulée est limitée à 80% de la superficie de l'unité foncière située dans cette bande.

Bande B, au-delà d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

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

L'emprise au sol doit être composée d'ensembles bâtis d'une surface d'emprise inférieure ou égale à 300m² la distance minimale entre ces emprises bâties de 300m² étant de 4 m au minimum.

e. Hauteur des constructions

Bande A, d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

En zone UA :

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 14,5m au faîtage.

En zone UAa :

La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 17,5m au faîtage.

La construction doit être édifiée selon les règles de hauteur précitées, à condition que le dernier étage soit réalisé en attique et que ce dernier n'excède pas 50% de l'emprise au sol du rez-de-chaussée. Ce dernier étage en attique devra respecter un retrait minimal de 3 mètres de la façade de l'étage inférieur.

Bande B, au-delà d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

En zone UA :

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 8,5m au faîtage.

En zone UAa :

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11,5m au faîtage.

En bandes A et B :

Pour les annexes non accolées à la construction principale : 3,50 m au faîtage et 2,50 m à l'égout du toit. Dans tous les cas, la hauteur sur les limites séparatives ne doit pas dépasser 2,50 m. Toutefois, pour des projets jumelés, une hauteur de 3,50 m en limites séparatives est autorisée sous réserve que les demandes soient déposées conjointement.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

Pour toutes les constructions soumises aux cotes de seuil définies par le PPRSM, les hauteurs maximales définies plus haut devront être calculées à partir de la cote qui sera imposée. Toutefois, pour les annexes non accolées, la hauteur sera prise en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux.

2.1.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Certaines constructions présentant un caractère étranger à la région ou inesthétique sont interdites, notamment :

- Certains bâtiments réalisés, soit en ossature béton réservant en feuillure des remplissages béton, soit en utilisant des matériaux de récupération.
- Les pastiches architecturaux.
- Les constructions traditionnelles mais étrangères à la région.

Les constructions de conception architecturale traditionnelle devront avoir les caractéristiques des constructions locales traditionnelles avec une couverture en tuiles de type régional à savoir :

- La couleur des tuiles sera rouge ou rose, toutefois les tuiles de couleur ocre et brun pourront être mélangées avec les premières citées.
- Les couvertures en tuiles creuses sur support fibrociment sont tolérées.
- Pente de toiture comprise entre 25 et 40%, toutefois en cas de réalisation de pignon, une pente supérieure pourra être admise.

- Débords de toits de 0,50 m minimum.
- Les tuiles vernissées ou de couleurs vives sont interdites.

Les constructions de conception architecturale contemporaine et/ou faisant appel à des techniques permettant de réduire l'impact écologique du bâtiment (exemple : toitures et murs végétalisés, toitures photovoltaïque, isolation par l'extérieur, toitures à forte pente > 40%, ...), feront l'objet d'une étude particulière montrant leur parfaite intégration dans le site tant d'un point de vue paysager qu'architecturale.

D'une manière générale, les vérandas sont autorisées, que la construction soit de conception architecturale contemporaine ou traditionnelle. Toutefois, dans ce dernier cas, la pente de la couverture devra respecter les pentes de ce type de construction.

Clôture :

- En façade sur voie, les clôtures en brande ou de type ossature béton réservant feuillure pour remplissage béton sont strictement interdites.
- Les clôtures en mur plein enduit, d'une hauteur de 1,80 mètres maximum sont autorisées en façade sur voie et en limites séparatives.

Toutes les constructions, y compris les clôtures, respecteront les couleurs dominantes de l'environnement architectural et paysager, et s'attacheront à mettre en valeur les matériaux de construction. Les teintes claires prédomineront, les couleurs pures trop éclatantes étant vivement déconseillées. Toutes les couleurs agressives tant vis à vis de l'environnement paysager que de l'environnement architectural sont prosrites. Tous les pignons apparents seront traités (enduits peints,...).

Toutes les constructions repérées sur le plan de zonage comme patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme devront obligatoirement et préalablement à une démolition, obtenir un permis de démolir.

La conservation des façades sera obligatoire de même que la toiture qui pourra toutefois être remaniée. Les autres parties ou/et éléments de la construction seront traités dans le respect du caractère de la construction (volume - aspect général - couleurs).

2.1.2.3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les matériaux et techniques innovants 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).

L'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables 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 visibles depuis le domaine public devront être habillées ou coffrées (cf. charte architecturale).

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

Bande A, d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

Au moins 10% de la superficie de l'unité foncière située dans cette bande doit être maintenu en « pleine terre ».

Bande B, au-delà d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière située dans cette bande doit être maintenu en « pleine terre ».

En bandes A et B :

Pour toute opération groupée à cheval sur les bandes A et B, répondant aux exigences de production de logements sociaux dépassant 50%, la superficie d'espace en pleine terre doit représenter au moins 20% de la superficie totale du terrain et d'un seul tenant.

b. Obligations en matière de plantations

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible.

Dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, les abattages d'arbres doivent être strictement limités aux emprises des constructions et de leur accès.

Il devra être établi un plan de l'unité foncière comportant un relevé de la végétation. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de haute tige : pour 1 arbre abattu, 2 arbres replantés.

Les surfaces réservées au stationnement collectif non couvert doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places créées.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent être des essences locales ou adaptées au territoire, en excluant les espèces exotiques envahissantes. 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 places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisées sur l'unité foncière ou conformément à l'article L151-33, à proximité immédiate de l'opération.

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 places de stationnement auront des dimensions minimales de 5 mètres x 2.40 mètres.

Toutefois lorsque l'objectif est le partage de l'espace entre les différents modes de déplacement, les dimensions des aires de stationnement matérialisées de manière longitudinales, pourront être ramenées à 5,00 X 2 mètres.

Tout parking d'immeuble neuf de plus de 10 places doit avoir 100 % de ses emplacements pré-équipés pour la recharge des véhicules électriques (loi LOM du 26 décembre 2019).

En cas de travaux sur des bâtiments existants, ayant pour objet un changement de destination, la création de logements supplémentaires ou la modification de typologie de logements les normes définies ci-dessous doivent être seulement respectées pour les travaux projetés.

En cas d'extension, les normes visées ci-après ne sont exigées que si la surface de vente et/ou surface de plancher existante, additionnée à la surface de vente et/ou de plancher créée dépasse l'un des seuils fixés ci-dessous.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

Destinations	Sous-destinations	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sans objet- non autorisé dans la zone UA
	Exploitation forestière	Sans objet non autorisé dans la zone UA
Habitation	Logement	<p>1. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES :</p> <p><i>Pour les constructions à destination d'habitation :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement social par un prêt aidé de l'Etat - 1 place par logement jusqu'à T3 - 2 places à partir du T4 <p>2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS : décret 2022-930 du 25 juin 2022</p> <p><i>Pour les opérations groupées ou collectives (avec un minimum de deux logements) :</i></p> <p>1 espace réservé au stationnement sécurisé des vélos : 1 emplacement par logement jusqu'au T2</p> <p>2 emplacements par logement à partir du T3</p> <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p> <p>L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes Autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée.</p>
	Hébergement	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES :</p> <p>1 place de stationnement pour 5 logements</p> <p>2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS :</p> <p><i>Pour les opérations groupées ou collectives (avec un minimum de deux logements) :</i></p> <p>1 espace réservé au stationnement sécurisé des vélos : 1 emplacement par logement jusqu'au T2</p> <p>2 emplacement par logement à partir du T3</p>

		Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m ² , hors espace de dégagement (Art. 1 ^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES</p> <p>Non réglementé</p> <p>2.OBLIGATIONS MININALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS :</p>
	Restauration	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES</p> <p>Non réglementé</p> <p>2.OBLIGATIONS MININALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS :</p>
	Commerce de gros	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES</p> <p>Non réglementé</p>
	Hôtels	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES</p> <p>1 place de stationnement par chambre</p> <p>2.OBLIGATIONS MININALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS :</p> <p>Le seuil minimal d'emplacement destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment</p> <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p> <p>L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes Autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée.</p>
Équipements d'intérêt collectif	Locaux et bureaux accueillant du public des	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.

et de services publics	<i>administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES 1 place de stationnement pour 5 personnes admises Une surface de stationnement couverte pour les cycles sera exigée.
	<i>Équipements sportifs</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone UA
	<i>Entrepôt</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone UA
	<i>Bureau</i>	1. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES Non réglementé 2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS <i>Le seuil minimal d'emplacement destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment</i> Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1 ^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022) L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes Autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée.

	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone UA

2.1.3 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

2.1.3.1 *Desserte par les voies publiques et privées*

a. Les Accès, bandes d'accès et servitudes de passage :

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

b. Les voies nouvelles

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.1.3.2 *Desserte par les réseaux*

a. Eau potable

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

b. Assainissement des eaux usées

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

c. Eaux pluviales

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

d. Incendie

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

e. Réseaux divers

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

f. Collecte des déchets

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.2 ZONE UB

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	Autorisée	
	Hébergement	Autorisée	
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 services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	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	Interdite	
	Équipements sportifs	Autorisée	
	Lieux de culte	Interdite	
	Autres équipements recevant du public	Autorisée	
Autres activités des secteurs primaire,	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Interdite	
	Bureau	Autorisée	
	Centre des congrès et d'exposition	Autorisée	

secondaire ou tertiaire	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	<p>Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Sont admis à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 aux parkings souterrains, - 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.

2.2.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

a. Mixité sociale

Afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production de plus de 4 lots ou logements, y compris le logement d'origine, ou la création d'au moins 800m² de surface de plancher, doit prévoir 35% minimum de surface de plancher dédiée à du logement locatif aidé.

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 UB. 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
Prés Salés Ouest	50%
La Humeyre	50%
Le Baou Maraichers	60%

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.

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.

2.2.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Bande A, d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

Les nouvelles constructions doivent être édifiées :

Dans les secteurs hors agglomération :

- Pour les routes départementales : cf. dispositions générales

Dans les secteurs en agglomération :

- Soit selon un recul de 1 mètre minimum depuis l'alignement.
- Cependant pour les avenues Charles de Gaulle, Saint Exupéry, il sera imposé un recul du ou des bâtiments d'1 mètre mesurée depuis l'alignement de ces voies publiques.

Une implantation différente pourra être exigée dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte un élément protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, une implantation autre peut être exigée afin de préserver les caractéristiques paysagères, architecturales ou patrimoniales de l'élément protégé voisin.
- Le même retrait peut être imposé lorsque le projet de construction jouxte une autre construction existante de qualité architecturale ou en bon état qui est en retrait.

Les extensions doivent être édifiées :

- Selon un recul de 1 mètre minimum depuis l'alignement.

Lorsqu'une construction principale existante n'est plus conforme aux règles édictées par le règlement de zone en vigueur :

- Son extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'existant.
- Son extension verticale (surélévation) pourra respecter le recul de la construction principale existante.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Pour les annexes non accolées à la construction principale, uniquement au-delà de la première façade de la construction principale existante.

Pour les parcelles bordées par plusieurs voies et/ou emprises publiques, l'annexe sera implantée au-delà d'une des premières façades sur voie et à un recul minimum de 6m des autres voies et/ou emprises publiques.

Toutefois, peuvent être autorisés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1 mètre mesurée depuis l'alignement, les locaux liés à des opérations d'ensemble (abris cycles, local poubelles) en démontrant leur parfaite insertion dans le site.

Pour les piscines non couvertes et non closes : Sans prescriptions.

Bande B, au-delà d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

Les nouvelles constructions doivent être édifiées : Sans prescriptions

Les extensions doivent être édifiées : Sans prescriptions

Les annexes et les piscines doivent être édifiées : Sans prescriptions

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Bande A, d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

Les nouvelles constructions doivent être édifiées :

- Soit en ordre continu, contiguë aux limites séparatives latérales de l'unité foncière et une distance minimale de 4 mètres par rapport à limite fond de parcelle,
- Soit en ordre semi-continu, contiguë à une limite séparative latérale de l'unité foncière et à une distance minimale de 4 m par rapport à la limite séparative latérale opposée et au fond de parcelle.

Dans le cas où la limite séparative existante comporte déjà une construction en mur pignon, il pourra être exigé que les nouvelles constructions soient implantées dans la continuité de ce mur pignon, et cela de façon à s'adosser à ce dernier et à créer une meilleure harmonie urbaine et architecturale.

Les extensions doivent être édifiées :

- Soit en ordre continu, contiguë aux limites séparatives latérales de l'unité foncière et une distance minimale de 4 mètres par rapport à limite fond de parcelle,
- Soit en ordre semi-continu, contiguë à une limite séparative latérale de l'unité foncière et à une distance minimale de 4 m par rapport à la limite séparative latérale opposée et au fond de parcelle.

Lorsqu'une construction principale existante n'est plus conforme aux règles édictées par le règlement de zone en vigueur :

- Son extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants en conservant le recul existant, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'existant.
- Son extension verticale (surélévation) devra respecter le recul imposé dans la zone.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Pour les annexes non accolées à la construction principale, sur la ou les limites séparatives ou à 2 m minimum de la ou des limites séparatives.

Pour les piscines non couvertes et non closes, à 2 m minimum.

Bande B, au-delà d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

Les nouvelles constructions doivent être édifiées :

- En ordre discontinu, à une distance minimale de 4 m de toutes les limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle).

Les extensions doivent être édifiées :

- En ordre discontinu, à une distance minimale de 4 m de toutes les limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle).

Lorsqu'une construction principale existante n'est plus conforme aux règles édictées par le règlement de zone en vigueur :

- Son extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants en conservant le recul existant, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'existant.
- Son extension verticale (surélévation) devra respecter le recul imposé dans la zone.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Pour les annexes non accolées à la construction principale, sur la ou les limites séparatives ou à 2 m minimum de la ou des limites séparatives.

Pour les piscines non couvertes et non closes, à 2 m minimum.

En bandes A et B, les clôtures sont interdites dans le lit des fossés.

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

Bande B, au-delà d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

L'emprise au sol doit être composée d'ensembles bâtis d'une surface d'emprise inférieure ou égale à 300m² d'emprise ; la distance minimale entre ces emprises bâties de 300m² étant de 4 m au minimum.

En bandes A et B :

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

Pour les annexes :

- Les annexes accolées à la construction principale doivent respecter une distance de 0 m par rapport à cette dernière,
- Les annexes non accolées à la construction principale doivent respecter une distance de 2 m minimum par rapport à cette dernière.

Pour les piscines non couvertes et non closes : Sans prescriptions.

d. Emprise au sol

Bande A, d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

L'emprise au sol cumulée est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière située dans cette bande.

Bande B, au-delà d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

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

L'emprise au sol doit être composée d'ensembles bâtis d'une surface inférieure ou égale à 300m² d'emprise; la distance minimale entre ces emprises bâties de 300m² étant de 4 m au minimum.

e. Hauteur des constructions

Bande A, d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11,5m au faîtage.

La construction doit être édifiée selon les règles de hauteur précitées, à condition que le dernier étage soit réalisé en attique et que ce dernier n'excède pas 50% de l'emprise au sol du rez-de-chaussée. Ce dernier étage en attique devra respecter un retrait minimal de 3 mètres de la façade de l'étage inférieur.

Bande B, au-delà d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 8,5m au faîtage.

Les constructions doivent être conçues de façon à ne pas créer de nouveaux murs pignons latéraux de plus de 2 étages, sauf cas particulier en fonction d'une configuration donnée où un R+1 maximum sera imposé. Le niveau supérieur devra respecter un retrait par rapport à la limite séparative au moins égale à 4 mètres.

En bandes A et B :

Pour les annexes non accolées à la construction principale : 3,50 m au faîtage et 2,50 m à l'égout du toit. Dans tous les cas, la hauteur sur les limites séparatives ne doit pas dépasser 2,50 m. Toutefois, pour des projets jumelés, une hauteur de 3,50 m en limites séparatives est autorisée sous réserve que les demandes soient déposées conjointement.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

Pour toutes les constructions soumises aux cotes de seuil définies par le PPRSM, les hauteurs maximales définies plus haut devront être calculées à partir de la cote qui sera imposée. Toutefois, pour les annexes non accolées, la hauteur sera prise en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux.

2.2.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Certaines constructions présentant un caractère étranger à la région ou inesthétique sont interdites, notamment :

- Certains bâtiments réalisés, soit en ossature béton réservant en feuillure des remplissages béton, soit en utilisant des matériaux de récupération.
- Les pastiches architecturaux.
- Les constructions traditionnelles mais étrangères à la région.

Les constructions de conception architecturale traditionnelle devront avoir les caractéristiques des constructions locales traditionnelles avec une couverture en tuiles de type régional à savoir :

- La couleur des tuiles sera rouge ou rose, toutefois les tuiles de couleur ocre et brun pourront être mélangées avec les premières citées.
- Les couvertures en tuiles creuses sur support fibrociment sont tolérées.
- Pente de toiture comprise entre 25 et 40%, toutefois en cas de réalisation de pignon, une pente supérieure pourra être admise.
- Débords de toits de 0,50 m minimum.
- Les tuiles vernissées ou de couleurs vives sont interdites.

Les constructions de conception architecturale contemporaine et/ou faisant appel à des techniques permettant de réduire l'impact écologique du bâtiment (exemple : toitures et murs végétalisés, toitures photovoltaïque, isolation par l'extérieur, toitures à forte pente > 40%, ...), feront l'objet d'une étude particulière montrant leur parfaite intégration dans le site tant d'un point de vue paysager qu'architecturale.

D'une manière générale, les vérandas sont autorisées, que la construction soit de conception architecturale contemporaine ou traditionnelle. Toutefois, dans ce dernier cas, la pente de la couverture devra respecter les pentes de ce type de construction.

Clôture :

- En façade sur voie, les clôtures en brande ou de type ossature béton réservant feuillure pour remplissage béton sont strictement interdites.
- Les clôtures en mur plein enduit, d'une hauteur de 1,80 mètres maximum sont autorisées en façade sur voie et en limites séparatives.

Toutes les constructions, y compris les clôtures, respecteront les couleurs dominantes de l'environnement architectural et paysager, et s'attacheront à mettre en valeur les matériaux de construction. Les teintes claires prédomineront, les couleurs pures trop éclatantes étant vivement déconseillées. Toutes les couleurs agressives tant vis à vis de l'environnement paysager que de l'environnement architectural sont prosrites. Tous les pignons apparents seront traités (enduits peints,...).

Toutes les constructions repérées sur le plan de zonage comme patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme devront obligatoirement et préalablement à une démolition, obtenir un permis de démolir.

La conservation des façades sera obligatoire de même que la toiture qui pourra toutefois être remaniée. Les autres parties ou/et éléments de la construction seront traités dans le respect du caractère de la construction (volume - aspect général - couleurs).

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).

L'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables 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 visibles depuis le domaine public devront être habillées ou coffrées (cf. charte architecturale).

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

Bande A, d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

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

Bande B, au-delà d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière située dans cette bande doit être maintenu en « pleine terre ».

En bandes A et B :

Pour les opérations groupées ou lotissements à partir de 5 lots, la superficie d'espace en pleine terre doit représenter au moins 30% de la superficie totale du terrain.

Pour toute opération groupée à cheval sur les bandes A et B, répondant aux exigences de production de logements sociaux dépassant 50%, la superficie d'espace en pleine terre doit représenter au moins 25% de la superficie totale du terrain et d'un seul tenant.

b. Obligations en matière de plantations

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible.

Dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, les abattages d'arbres doivent être strictement limités aux emprises des constructions et de leur accès.

Il devra être établi un plan de l'unité foncière comportant un relevé de la végétation. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de haute tige : pour 1 arbre abattu, 2 arbres replantés.

Les surfaces réservées au stationnement collectif non couvert doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places créées.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent être des essences locales ou adaptées au territoire, en excluant les espèces exotiques envahissantes. 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 places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisées sur l'unité foncière ou conformément à l'article L.151-33, à proximité immédiate de l'opération

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 places de stationnement auront des dimensions minimales de 5 mètres x 2.40 mètres.

Toutefois lorsque l'objectif est le partage de l'espace entre les différents modes de déplacement, les dimensions des aires de stationnement matérialisées de manière longitudinales, pourront être ramenées à 5,00 X 2 mètres.

Tout parking d'immeuble neuf de plus de 10 places doit avoir 100 % de ses emplacements pré-équipés pour la recharge des véhicules électriques (loi LOM du 26 décembre 2019).

En cas de travaux sur des bâtiments existants, ayant pour objet un changement de destination, ayant pour objet la création de logements supplémentaires ou la modification de typologie de logements les normes définies ci-dessous doivent être seulement respectées pour les travaux projetés.

En cas d'extension, les normes visées ci-après ne sont exigées que si la surface de vente et/ou surface de plancher existante, additionnée à la surface de vente et/ou de plancher créée dépasse l'un des seuils fixés ci-dessous.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

Destinations	Sous-destinations	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES :

		<p>Constructions à usage d'habitation individuelle :</p> <p>2 places par logement</p> <p>Pour les constructions à usage collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement doit être aménagée par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État. - 1 place de stationnement doit être aménagée jusqu'au T3 - 2 places de stationnement à partir du T4 <p>2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS : décret 2022-930 du 25 juin 2022</p> <p>Pour les opérations groupées ou collectives (avec un minimum de deux logements) :</p> <p>1 espace réservé au stationnement sécurisé des vélos : 1 emplacement par logement jusqu'au T2</p> <p>2 emplacement par logement à partir du T3</p> <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p> <p>L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes Autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée.</p>
	Hébergement	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES :</p> <p>1 place de stationnement pour 5 logements</p> <p>2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS :</p> <p>Pour les opérations groupées ou collectives (avec un minimum de deux logements) :</p> <p>1 espace réservé au stationnement sécurisé des vélos : 1 emplacement par logement jusqu'au T2</p> <p>2 emplacement par logement à partir du T3</p> <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p>

Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES :</p> <p>1 place de stationnement pour une surface de vente inférieure ou égale à 50 m².</p> <p>Au-delà de 50 m² de surface de vente, 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m².</p> <p>2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS</p> <p>Nombre de places pour les bâtiments neufs ou dont le parc de stationnement d'au moins 10 places est concerné par des travaux constituant un ensemble commercial :</p> <p>Le nombre minimal de places est fixé à 10 % de la capacité du parc de stationnement, avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places. (Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022).</p> <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p> <p>L'espace peut être réalisé à l'extérieur des bâtiments, à condition qu'il soit couvert et éclairé. L'espace de stationnement est couvert et se situe à moins de 50 m de la ou des entrées principales du bâtiment. (Art. 3 de l'arrêté du 30 juin 2022)</p>
	Restauration	Non réglementé
	Commerce de gros	Sans objet- non autorisé dans la zone UB
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES :</p> <p>1 place de stationnement par tranche entamée de 100m² de surface de plancher</p> <p>2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS</p> <p>Le seuil minimal d'emplacement destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment</p> <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p>

		<p>L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes Autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée.</p>
	Cinéma	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES</p> <p>Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.</p> <p>2.OBLIGATIONS MININALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS</p> <p>Nombre de places pour les bâtiments neufs ou dont le parc de stationnement d'au moins 10 places est concerné par des travaux accueillant un établissement de spectacles cinématographiques :</p> <p>Le nombre minimal de places est fixé à 10 % de la capacité du parc de stationnement, avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places.</p> <p>L'espace peut être réalisé à l'extérieur des bâtiments, à condition qu'il soit couvert et éclairé.</p> <p>L'espace de stationnement est couvert et se situe à moins de 50 m de la ou des entrées principales du bâtiment. (Art. 3 de l'arrêté du 30 juin 2022)</p> <p>.</p>
	Hôtels	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES</p> <p><i>1 place de stationnement par chambre</i></p> <p>2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS</p> <p>Le seuil minimal d'emplacement destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment</p> <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p> <p>L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes Autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée.</p>

	Autres hébergements touristiques	Sans objet- non autorisé dans la zone UB
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	Salle d'art et de spectacle	Sans objet- non autorisé dans la zone UB
	Équipements sportifs	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	Lieux de culte	Sans objet- non autorisé dans la zone UB
	Autres équipements recevant du public	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sans objet- non autorisé dans la zone UB
	Entrepôt	Sans objet- non autorisé dans la zone UB
	Bureau	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES :</p> <p>1 place de stationnement par tranche entamée de 50m² de surface de plancher</p> <p>2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS</p> <p>Le seuil minimal d'emplacement destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment</p> <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p> <p>L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes</p>

		Autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée.
	Centre de congrès et d'exposition	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Sans objet- non autorisé dans la zone UB

2.2.3 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

2.2.3.1 Desserte par les voies publiques et privées

a. Les Accès, bandes d'accès et servitudes de passage :

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

b. Les voies nouvelles

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.2.3.2 Desserte par les réseaux

a. Eau potable

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

b. Assainissement des eaux usées

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

c. Eaux pluviales

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

d. Incendie

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

e. Réseaux divers

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

f. Collecte des déchets

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.3 ZONE UC

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	Autorisée	
	Hébergement	Interdite Autorisé en UC*	
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	Interdite	
	Hôtels	Autorisée	
	Autres hébergements touristiques	Interdite	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	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	Interdite	
	Équipements sportifs	Autorisée	
	Lieux de culte	Interdite	
	Autres équipements recevant du public	Autorisée	
Autres activités des secteurs primaire,	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Interdite	
	Bureau	Autorisée	

secondaire ou tertiaire	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	<p>Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Sont admis à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 aux parkings souterrains, - 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	

2.3.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

a. Mixité sociale

Afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production de plus de 4 lots ou logements, y compris le logement d'origine, ou la création d'au moins 800m² de surface de plancher, doit prévoir 35% minimum de surface de plancher dédiée à du logement locatif aidé.

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.

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 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 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.

2.3.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Bande A, d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

Les nouvelles constructions doivent être édifiées :

Dans les secteurs hors agglomération :

- Pour les routes nationales : cf. dispositions générales
- Pour les routes départementales : cf. dispositions générales

Dans les secteurs en agglomération :

- Selon un recul de 3m minimum depuis l'alignement.
- En zone UC*, selon un recul de 50m le long de la RD112

Une implantation différente pourra être exigée dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte un élément protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, une implantation autre peut être exigée afin de préserver les caractéristiques paysagères, architecturales ou patrimoniales de l'élément protégé voisin.
- Le même retrait peut être imposé lorsque le projet de construction jouxte une autre construction existante de qualité architecturale ou en bon état qui est en retrait.
- Lorsque le projet de construction intéresse une opération groupée.

Les extensions doivent être édifiées :

- Selon un recul de 3 mètres minimum depuis l'alignement.

Lorsqu'une construction principale existante n'est plus conforme aux règles édictées par le règlement de zone en vigueur :

- Son extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants en conservant le recul existant, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'existant.
- Son extension verticale (surélévation) devra respecter le recul imposé dans la zone.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Pour les annexes non accolées à la construction principale, uniquement au-delà de la première façade de la construction principale existante.

Pour les parcelles bordées par plusieurs voies et/ou emprises publiques, l'annexe sera implantée au-delà d'une des premières façades sur voie et à un recul minimum de 6m des autres voies et/ou emprises publiques.

Toutefois, pourront être autorisés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1 mètre mesurée depuis l'alignement, les locaux liés à des opérations d'ensemble (abris cycles, local poubelles) en démontrant leur parfaite insertion dans le site.

Pour les piscines non couvertes et non closes : Sans prescriptions particulières.

Bande B, au-delà d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

Les nouvelles constructions doivent être édifiées : Sans prescriptions

Les extensions doivent être édifiées : Sans prescriptions

Les annexes et les piscines doivent être édifiées : Sans prescriptions

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Bande A, d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

Les nouvelles constructions doivent être édifiées :**En zone UC :**

- Soit en ordre semi-continu, contiguë à une limite séparative latérale de l'unité foncière et à une distance minimale de 4 m par rapport à la limite séparative latérale opposée et au fond de parcelle,
- Soit en ordre discontinu, à une distance minimale de 4 m de toutes les limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle).

En zone UC* :

- En ordre discontinu, à une distance minimale de 4 m de toutes les limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle).

Les extensions doivent être édifiées :**En zone UC :**

- Soit en ordre semi-continu, contiguë à une limite séparative latérale de l'unité foncière et à une distance minimale de 4 m par rapport à la limite séparative latérale opposée et au fond de parcelle,
- Soit en ordre discontinu, à une distance minimale de 4 m de toutes les limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle).

En zone UC* :

- En ordre discontinu, à une distance minimale de 4 m de toutes les limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle).

Lorsqu'une construction principale existante n'est plus conforme aux règles édictées par le règlement de zone en vigueur :

- Son extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants en conservant le recul existant, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'existant.
- Son extension verticale (surélévation) devra respecter le recul imposé dans la zone.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Pour les annexes non accolées à la construction principale, sur la ou les limites séparatives ou à 2 m minimum de la ou des limites séparatives.

Pour les piscines non couvertes et non closes, à 2 m minimum.

Bande B, au-delà d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :**Les nouvelles constructions doivent être édifiées :**

- Selon un recul de 4m minimum des limites séparatives.

Les extensions doivent être édifiées :

- Selon un recul de 4m minimum des limites séparatives.

Lorsqu'une construction principale existante n'est plus conforme aux règles édictées par le règlement de zone en vigueur :

- Son extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants en conservant le recul existant, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'existant.

- Son extension verticale (surélévation) devra respecter le recul imposé dans la zone.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Pour les annexes non accolées à la construction principale, sur la ou les limites séparatives ou à 2 m minimum de la ou des limites séparatives.

Pour les piscines non couvertes et non closes, à 2 m minimum.

En bandes A et B, les clôtures sont interdites dans le lit des fossés.

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

En bandes A et B :

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

Pour les annexes :

- Les annexes accolées à la construction principale doivent respecter une distance de 0 m par rapport à cette dernière,
- Les annexes non accolées à la construction principale doivent respecter une distance de 2 m minimum par rapport à cette dernière.

Pour les piscines non couvertes et non closes : Sans prescriptions.

d. Emprise au sol

Bande A, d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

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

Bande B, au-delà d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

L'emprise au sol cumulée est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière située dans cette bande.

L'emprise au sol doit être composée d'ensembles bâtis d'une surface d'emprise inférieure ou égale à 300m² d'emprise; la distance minimale entre ces emprises bâties de 300m² étant de 4 m au minimum.

En bandes A et B :

L'emprise totale des annexes ne devra pas excéder une superficie maximale de 50m², sans que l'emprise totale des constructions ne puisse dépasser le maximum autorisé.

e. Hauteur des constructions

Bande A, d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 8,5m au faîtage.

Bande B, au-delà d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

La hauteur des constructions est limitée à 4,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 7m au faîtage.

En bandes A et B :

Pour les annexes non accolées à la construction principale : 3,50 m au faîtage et 2,50 m à l'égout du toit. Dans tous les cas, la hauteur sur les limites séparatives ne doit pas dépasser 2,50 m. Toutefois, pour des projets jumelés, une hauteur de 3,50 m en limites séparatives est autorisée sous réserve que les demandes soient déposées conjointement.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

Pour toutes les constructions soumises aux cotes de seuil définies par le PPRSM, les hauteurs maximales définies plus haut devront être calculées à partir de la cote qui sera imposée. Toutefois, pour les annexes non accolées, la hauteur sera prise en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux.

2.3.2.2 *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

Certaines constructions présentant un caractère étranger à la région ou inesthétique sont interdites, notamment :

- Certains bâtiments réalisés, soit en ossature béton réservant en feuillure des remplissages béton, soit en utilisant des matériaux de récupération.
- Les pastiches architecturaux.
- Les constructions traditionnelles mais étrangères à la région.

Les constructions de conception architecturale traditionnelle devront avoir les caractéristiques des constructions locales traditionnelles avec une couverture en tuiles de type régional à savoir :

- La couleur des tuiles sera rouge ou rose, toutefois les tuiles de couleur ocre et brun pourront être mélangées avec les premières citées.
- Les couvertures en tuiles creuses sur support fibrociment sont tolérées.
- Pente de toiture comprise entre 25 et 40%, toutefois en cas de réalisation de pignon, une pente supérieure pourra être admise.
- Débords de toits de 0,50 m minimum.
- Les tuiles vernissées ou de couleurs vives sont interdites.

Les constructions de conception architecturale contemporaine et/ou faisant appel à des techniques permettant de réduire l'impact écologique du bâtiment (exemple : toitures et murs végétalisés, toitures photovoltaïque, isolation par l'extérieur, toitures à forte pente > 40%, ...), feront l'objet d'une étude particulière montrant leur parfaite intégration dans le site tant d'un point de vue paysager qu'architecturale.

D'une manière générale, les vérandas sont autorisées, que la construction soit de conception architecturale contemporaine ou traditionnelle. Toutefois, dans ce dernier cas, la pente de la couverture devra respecter les pentes de ce type de construction.

Clôture :

- En façade sur voie, les clôtures en brande ou de type ossature béton réservant feuillure pour remplissage béton sont strictement interdites.
- Les clôtures en mur plein enduit, d'une hauteur de 1,60 mètres maximum sont autorisées en façade sur voie et
- Les clôtures en mur plein enduit, d'une hauteur de 1,80 mètres maximum sont autorisées en limites séparatives.

Toutes les constructions, y compris les clôtures, respecteront les couleurs dominantes de l'environnement architectural et paysager, et s'attacheront à mettre en valeur les matériaux de construction. Les teintes claires prédomineront, les couleurs pures trop éclatantes étant vivement déconseillées. Toutes les couleurs agressives tant vis à vis de l'environnement paysager que de l'environnement architectural sont proscrites. Tous les pignons apparents seront traités (enduits peints,...).

Toutes les constructions repérées sur le plan de zonage comme patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme devront obligatoirement et préalablement à une démolition, obtenir un permis de démolir.

La conservation des façades sera obligatoire de même que la toiture qui pourra toutefois être remaniée. Les autres parties ou/et éléments de la construction seront traités dans le respect du caractère de la construction (volume - aspect général - couleurs).

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).

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 visibles depuis le domaine public devront être habillées ou coffrées (cf. charte architecturale).

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

Bande A, d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

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

Bande B, au-delà d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière située dans cette bande doit être maintenu en « pleine terre ».

En bandes A et B :

Pour les opérations groupées ou lotissements à partir de 5 lots, la superficie d'espace en pleine terre doit représenter au moins 30% de la superficie totale du terrain.

Pour toute opération groupée à cheval sur les bandes A et B, répondant aux exigences de production de logements sociaux dépassant 50%, la superficie d'espace en pleine terre doit représenter au moins 25% de la superficie totale du terrain et d'un seul tenant.

b. Obligations en matière de plantations

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible.

Dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, les abattages d'arbres doivent être strictement limités aux emprises des constructions et de leur accès.

Il devra être établi un plan de l'unité foncière comportant un relevé de la végétation. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de haute tige : pour 1 arbre abattu, 2 arbres replantés.

Les surfaces réservées au stationnement collectif non couvert doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places créées.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent être des essences locales ou adaptées au territoire, en excluant les espèces exotiques envahissantes. 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 places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisées sur l'unité foncière ou conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à proximité immédiate de l'opération.

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 places de stationnement auront des dimensions minimales de 5 mètres x 2.40 mètres.

Toutefois lorsque l'objectif est le partage de l'espace entre les différents modes de déplacement, les dimensions des aires de stationnement matérialisées de manière longitudinales, pourront être ramenées à 5,00 X 2 mètres.

Tout parking d'immeuble neuf de plus de 10 places doit avoir 100 % de ses emplacements pré-équipés pour la recharge des véhicules électriques (loi LOM du 26 décembre 2019).

En cas de travaux sur des bâtiments existants, ayant pour objet un changement de destination, ayant pour objet la création de logements supplémentaires, une modification de typologie de logements les normes définies ci-dessous doivent être seulement respectées pour les travaux projetés.

En cas d'extension, les normes visées ci-après ne sont exigées que si la surface de vente et/ou surface de plancher existante, additionnée à la surface de vente et/ou de plancher créée dépasse l'un des seuils fixés ci-dessous.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

Destinations	Sous-destinations	
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	
	<i>Exploitation forestière</i>	
Habitation	<i>Logement</i>	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES :</p> <p>Constructions à usage d'habitation individuelle :</p> <p>2 places par logement</p> <p>Constructions à usage d'habitation collective:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement doit être aménagée par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État. - 1 place par logement jusqu'à T2 - 2 places par logement à partir du T3

		<p>2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS : décret 2022-930 du 25 juin 2022</p> <p><i>Pour les opérations groupées ou collectives (avec un minimum de deux logements) :</i></p> <p><i>1 espace réservé au stationnement sécurisé des vélos : 1 emplacement par logement jusqu'au T2</i></p> <p><i>2 emplacement par logement à partir du T3</i></p> <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p> <p>L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes Autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée.</p>
	Hébergement	<p>Pour la zone U1c*</p> <p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES</p> <p>1 place de stationnement pour 5 logements</p> <p>2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS :</p> <p><i>Pour les opérations groupées ou collectives (avec un minimum de deux logements) :</i></p> <p><i>1 espace réservé au stationnement sécurisé des vélos : 1 emplacement par logement jusqu'au T2</i></p> <p><i>2 emplacement par logement à partir du T3</i></p> <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p> <p>L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes Autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée.</p>

Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES</p> <p>2 places de stationnement pour une surface de vente inférieure ou égale à 50 m².</p> <p>Au-delà de 50m² de surface de vente, 1 place de stationnement par tranche entamée de 50m² de surface de vente</p> <p>2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS</p> <p>Nombre de places pour les bâtiments neufs ou dont le parc de stationnement d'au moins 10 places est concerné par des travaux constituant un ensemble commercial :</p> <p>Le nombre minimal de places est fixé à 10 % de la capacité du parc de stationnement, avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places. (Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022).</p> <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p> <p>L'espace peut être réalisé à l'extérieur des bâtiments, à condition qu'il soit couvert et éclairé. L'espace de stationnement est couvert et se situe à moins de 50 m de la ou des entrées principales du bâtiment. (Art. 3 de l'arrêté du 30 juin 2022)</p>
	Restauration	1 place de stationnement par tranche entamée de 20 m ² de salle de restaurant
	Commerce de gros	Sans objet- Interdit dans la zone UC
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES</p> <p>1 place de stationnement par tranche entamée de 30m² de surface de plancher</p> <p>2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS</p> <p>Le seuil minimal d'emplacement destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment</p> <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p>

		L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée.
	Cinéma	Sans objet- interdit dans la zone UC
	Hôtels	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES</p> <p>1 place de stationnement par chambre</p> <p>2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS</p> <p>Le seuil minimal d'emplacement destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment</p> <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p> <p>L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée.</p>
	Autres hébergements touristiques	Sans objet- Interdit dans la zone UC
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES</p> <p>Non réglementé</p> <p>. 2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS</p> <p>Pour les bâtiments accueillant un service public :</p> <p>Le seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé à : - 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment</p> <p>-15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment</p> <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p> <p>L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et</p>

		clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	Sans objet- interdit dans la zone
	<i>Équipements sportifs</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Lieux de culte</i>	Sans objet- interdit dans la zone
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	Sans objet- interdit dans la zone
	<i>Entrepôt</i>	Sans objet- interdit dans la zone
	<i>Bureau</i>	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES :</p> <p>1 place de stationnement par tranche entamée de 50m² de surface de plancher</p> <p>2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS</p> <p>Le seuil minimal d'emplacement destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment</p> <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p> <p>L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée.</p>
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Sans objet- interdit dans la zone
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Sans objet- interdit dans la zone

2.3.3 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

2.3.3.1 *Desserte par les voies publiques et privées*

a. Les Accès, bandes d'accès et servitudes de passage :

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

La profondeur de la bande d'accès et/ou de la servitude de passage est limitée à **10m**, au-delà cette profondeur, l'accès est considéré comme une voie et doit respecter les prescriptions des voies nouvelles (voirie de 7m de largeur minimum).

b. Les voies nouvelles

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.3.3.2 *Desserte par les réseaux*

a. Eau potable

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

b. Assainissement des eaux usées

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

c. Eaux pluviales

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

d. Incendie

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

e. Réseaux divers

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

f. Collecte des déchets

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.4 ZONE UD

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	Autorisée	
	Hébergement	Interdite	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée	Seulement en zone UD
	Restauration	Autorisée	
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée	
	Cinéma	Interdite	
	Hôtels	Interdite	
	Autres hébergements touristiques	Interdite	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée	Sous conditions
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée	
	Salles d'art et de spectacles	Interdite	
	Équipements sportifs	Autorisée	
	Lieux de culte	Interdite	
	Autres équipements recevant du public	Autorisée	
Autres activités des secteurs primaire,	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Interdite	
	Bureau	Autorisée	

secondaire ou tertiaire	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	<p>Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Sont admis à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 aux parkings souterrains,

		- 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.

2.4.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

a. Mixité sociale

Afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production de plus de 4 lots ou logements, y compris le logement d'origine, ou la création d'au moins 800m² de surface de plancher, doit prévoir 35% minimum de surface de plancher dédiée à du logement locatif aidé.

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 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
L'enclos du cap Lande	50%
Cazaux Ouest / Canal	50%

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.

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.

2.4.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Bande A, d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

Les nouvelles constructions doivent être édifiées :

Dans les secteurs hors agglomération :

- Pour les routes nationales : cf. dispositions générales
- Pour les routes départementales : cf. dispositions générales

Dans les secteurs en agglomération :

En zones UD et UD1 :

- Selon un recul de 6m minimum depuis l'alignement.

En zone UD2 :

- Selon un recul entre 3 et 6 mètres depuis l'alignement.

En zone UD3 :

- Selon un recul compris entre 0 et 3 mètres depuis l'alignement,
- Et selon un recul de 10m par rapport à la berge du Canelot

Pour les parcelles bordées par plusieurs voies et/ou emprises publiques, les reculs précités pourront être appliqués uniquement sur l'une des voies et/ou emprises publiques avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux autres voies.

Les extensions doivent être édifiées :

- Selon les reculs précités en zone UD et UD1, UD2 ou UD3.

Lorsqu'une construction principale existante n'est plus conforme aux règles édictées par le règlement de zone en vigueur :

- Son extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'existant.
- Son extension verticale (surélévation) pourra respecter le recul de la construction principale existante.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Pour les annexes non accolées à la construction principale, uniquement au-delà de la première façade de la construction principale existante.

En zones UD, UD1 et UD2 : Pour les parcelles bordées par plusieurs voies et/ou emprises publiques, l'annexe sera implantée au-delà d'une des premières façades sur voie et à un recul minimum de 6m des autres voies et/ou emprises publiques.

En zone UD3, sur les parcelles situées de part et d'autre du Canelot : Il sera possible d'édifier les constructions à usage d'annexe en bande B, selon un recul de 3m minimum du canal.

Toutefois, peuvent être autorisés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1 mètre mesurée depuis l'alignement, les locaux liés à des opérations d'ensemble (abris cycles, local poubelles) en démontrant leur parfaite insertion dans le site.

Pour les piscines non couvertes et non closes : Sans prescriptions.

Bande B, au-delà d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

Les nouvelles constructions doivent être édifiées : Sans prescriptions.

Les extensions doivent être édifiées : Sans prescriptions.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées : Sans prescriptions.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En Bande A, d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

Les nouvelles constructions doivent être édifiées :

En zone UD :

- En ordre discontinu, à une distance minimale de 4 m de toutes les limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle).

En zone UD1 :

- Soit en ordre semi-continu, contiguë à une limite séparative latérale de l'unité foncière et à une distance minimale de 4 m par rapport à la limite séparative latérale opposée et au fond de parcelle,
- Soit en ordre discontinu, à une distance minimale de 4 m de toutes les limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle).

En zone UD2 :

- Soit en ordre continu, contiguë aux limites séparatives latérales de l'unité foncière et une distance minimale de 4 mètres par rapport à limite fond de parcelle,
- Soit en ordre semi-continu, contiguë à une limite séparative latérale de l'unité foncière et à une distance minimale de 4 m par rapport à la limite séparative latérale opposée et au fond de parcelle,
- Soit en ordre discontinu, à une distance minimale de 4 m de toutes les limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle).

En zone UD3 :

- Soit en ordre continu, contiguë aux limites séparatives latérales de l'unité foncière et à 3 mètres minimum de la limite de fond de parcelle,
- Soit en ordre semi-continu, contiguë à une limite séparative latérale de l'unité foncière et à une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale opposée et au fond de parcelle,
- Soit en ordre discontinu, à une distance minimale de 3 mètres de toutes les limites séparatives (latérales et de fond de parcelle).

Les extensions doivent être édifiées :

En zone UD :

- En ordre discontinu, à une distance minimale de 4 m de toutes les limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle).

En zone UD1 :

- Soit en ordre semi-continu, contiguë à une limite séparative latérale de l'unité foncière et à une distance minimale de 4 m par rapport à la limite séparative latérale opposée et au fond de parcelle,
- Soit en ordre discontinu, à une distance minimale de 4 m de toutes les limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle).

En zone UD2 :

- Soit en ordre continu, contiguë aux limites séparatives latérales de l'unité foncière et une distance minimale de 4 mètres par rapport à limite fond de parcelle,
- Soit en ordre semi-continu, contiguë à une limite séparative latérale de l'unité foncière et à une distance minimale de 4 m par rapport à la limite séparative latérale opposée et au fond de parcelle,
- Soit en ordre discontinu, à une distance minimale de 4 m de toutes les limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle).

En zone UD3 :

- Soit en ordre continu, contiguë aux limites séparatives latérales de l'unité foncière et à 3 mètres minimum de la limite de fond de parcelle,
- Soit en ordre semi-continu, contiguë à une limite séparative latérale de l'unité foncière et à une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale opposée et au fond de parcelle,
- Soit en ordre discontinu, à une distance minimale de 3 mètres de toutes les limites séparatives (latérales et de fond de parcelle).

Lorsqu'une construction principale existante n'est plus conforme aux règles édictées par le règlement de zone en vigueur :

- Son extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants en conservant le recul existant, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'existant.
- Son extension verticale (surélévation) devra respecter le recul imposé dans la zone.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Pour les annexes non accolées à la construction principale, sur la ou les limites séparatives ou à 2 m minimum de la ou des limites séparatives.

Pour les piscines non couvertes et non closes :

En zones UD et UD1 : Les piscines non couvertes et non closes seront implantées à 4 mètres minimum.

En zone UD2 : Les piscines non couvertes et non closes seront implantées à 2 m minimum.

En zone UD3 : Les piscines non couvertes et non closes seront implantées à 1 m minimum.

Les clôtures sont interdites dans le lit des fossés.

En Bande B, au-delà d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

Les nouvelles constructions doivent être édifiées :

En zones UD, UD1 et UD2 :

- En ordre discontinu, à une distance minimale de 4 m de toutes les limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle).

En zone UD3 :

- En ordre discontinu, à une distance minimale de 3 mètres de toutes les limites séparatives (latérales et de fond de parcelle).

Les extensions doivent être édifiées :**En zones UD, UD1 et UD2 :**

- En ordre discontinu, à une distance minimale de 4 m de toutes les limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle).

En zone UD3 :

- En ordre discontinu, à une distance minimale de 3 mètres de toutes les limites séparatives (latérales et de fond de parcelle).

Lorsqu'une construction principale existante n'est plus conforme aux règles édictées par le règlement de zone en vigueur :

- Son extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants en conservant le recul existant, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'existant.
- Son extension verticale (surélévation) devra respecter le recul imposé dans la zone.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Pour les annexes non accolées à la construction principale, sur la ou les limites séparatives ou à 2 m minimum de la ou des limites séparatives.

Pour les piscines non couvertes et non closes :

En zones UD et UD1 : Les piscines non couvertes et non closes seront implantées à 4 mètres minimum.

En zone UD2 : Les piscines non couvertes et non closes seront implantées à 2 m minimum.

En zone UD3 : Les piscines non couvertes et non closes seront implantées à 1 m minimum.

Les clôtures sont interdites dans le lit des fossés.

c. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**En bandes A et B :**

La distance entre deux constructions non-contigües doit être au minimum de 4 m.

Pour les annexes :

- Les annexes accolées à la construction principale doivent respecter une distance de 0 m par rapport à cette dernière,
- Les annexes non accolées à la construction principale doivent respecter une distance de 2 m minimum par rapport à cette dernière.

Pour les piscines non couvertes et non closes : Sans prescriptions.

d. Emprise au sol

Bande A, d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

En zone UD :

L'emprise au sol cumulée est limitée à 25% de la superficie de l'unité foncière située dans cette bande.

En zones UD1, UD2 et UD3 :

L'emprise au sol cumulée est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière située dans cette bande.

Bande B, au-delà d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

En zone UD :

L'emprise au sol cumulée est limitée à 10% de la superficie de l'unité foncière située dans cette bande.

En zone UD1, UD2 et UD3:

L'emprise au sol cumulée est limitée à 10% de la superficie de l'unité foncière située dans cette bande.

En bandes A et B :

L'emprise totale des annexes ne devra pas excéder une superficie maximale de 50m², sans que l'emprise totale des constructions ne puisse dépasser le maximum autorisé.

e. Hauteur des constructions

Bande A, d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

En zones UD, UD1, UD2 :

La hauteur des constructions est limitée à 6m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 8,5m au faîtage.

En zone UD3 :

La hauteur des constructions est limitée à 4m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 6,50m au faîtage. Cette hauteur sera mesurée par rapport au niveau de l'axe de la digue est pour les parcelles situées sur l'avenue des ostréiculteurs et par rapport au sol naturel avant travaux dans les autres cas.

Bande B, au-delà d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

En zones UD, UD1, UD2 :

La hauteur des constructions est limitée à 4,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 7m au faîtage.

En zone UD3 :

La hauteur des constructions est limitée à 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 6,50m au faîtage.

En bandes A et B :

Pour les annexes non accolées à la construction principale : 3,50 m au faîtage et 2,50 m à l'égout du toit. Dans tous les cas, la hauteur sur les limites séparatives ne doit pas dépasser 2,50 m. Toutefois, pour des projets jumelés, une hauteur de 3,50 m en limites séparatives est autorisée sous réserve que les demandes soient déposées conjointement.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

Pour toutes les constructions soumises aux cotes de seuil définies par le PPRSM, les hauteurs maximales définies plus haut devront être calculées à partir de la cote qui sera imposée. Toutefois, pour les annexes non accolées, la hauteur sera prise en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux.

2.4.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Certaines constructions présentant un caractère étranger à la région ou inesthétique sont interdites, notamment :

- Certains bâtiments réalisés, soit en ossature béton réservant en feuillure des remplissages béton, soit en utilisant des matériaux de récupération.
- Les pastiches architecturaux.
- Les constructions traditionnelles mais étrangères à la région.

Les constructions de conception architecturale traditionnelle devront avoir les caractéristiques des constructions locales traditionnelles avec une couverture en tuiles de type régional à savoir :

- La couleur des tuiles sera rouge ou rose, toutefois les tuiles de couleur ocre et brun pourront être mélangées avec les premières citées.
- Les couvertures en tuiles creuses sur support fibrociment sont tolérées.
- Pente de toiture comprise entre 25 et 40%, toutefois en cas de réalisation de pignon, une pente supérieure pourra être admise.
- Débords de toits de 0,50 m minimum.
- Les tuiles vernissées ou de couleurs vives sont interdites.

Les constructions de conception architecturale contemporaine et/ou faisant appel à des techniques permettant de réduire l'impact écologique du bâtiment (exemple : toitures et murs végétalisés, toitures photovoltaïque, isolation par l'extérieur, toitures à forte pente > 40%, ...), feront l'objet d'une étude particulière montrant leur parfaite intégration dans le site tant d'un point de vue paysager qu'architecturale.

D'une manière générale, les vérandas sont autorisées, que la construction soit de conception architecturale contemporaine ou traditionnelle. Toutefois, dans ce dernier cas, la pente de la couverture devra respecter les pentes de ce type de construction.

Clôture :

- En façade sur voie, les clôtures en brande ou de type ossature béton réservant feuillure pour remplissage béton sont strictement interdites.
- Les clôtures en mur bahut doublé de haies vives, d'une hauteur de 1,40 mètres maximum sont autorisées en façade sur voie.
- En limites séparatives, les clôtures auront une hauteur de 1,80 mètres maximum.

Toutes les constructions, y compris les clôtures, respecteront les couleurs dominantes de l'environnement architectural et paysager, et s'attacheront à mettre en valeur les matériaux de construction. Les teintes claires prédomineront, les couleurs pures trop éclatantes étant vivement déconseillées. Toutes les couleurs agressives tant vis à vis de l'environnement paysager que de l'environnement architectural sont prosrites. Tous les pignons apparents seront traités (enduits peints,...).

Toutes les constructions repérées sur le plan de zonage comme patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme devront obligatoirement et préalablement à une démolition, obtenir un permis de démolir.

La conservation des façades sera obligatoire de même que la toiture qui pourra toutefois être remaniée. Les autres parties ou/et éléments de la construction seront traités dans le respect du caractère de la construction (volume - aspect général - couleurs).

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).

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 visibles depuis le domaine public devront être habillées ou coffrées (cf. charte architecturale).

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

Bande A, d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière située dans cette bande doit être maintenu en « pleine terre ».

Bande B, au-delà d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

Au moins 60% de la superficie de l'unité foncière située dans cette bande doit être maintenu en « pleine terre ».

b. Obligations en matière de plantations

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible.

Dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, les abattages d'arbres doivent être strictement limités aux emprises des constructions et de leur accès.

Il devra être établi un plan de l'unité foncière comportant un relevé de la végétation. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de haute tige : pour 1 arbre abattu, 2 arbres replantés.

Les surfaces réservées au stationnement collectif non couvert doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places créées.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent être des essences locales ou adaptées au territoire, en excluant les espèces exotiques envahissantes. 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 places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, sur l'unité foncière ou conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, à proximité immédiate de l'opération.

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 places de stationnement auront des dimensions minimales de 5 mètres x 2,40 mètres.

Toutefois lorsque l'objectif est le partage de l'espace entre les différents modes de déplacement, les dimensions des aires de stationnement matérialisées de manière longitudinales, pourront être ramenées à 5,00 X 2 mètres.

Tout parking d'immeuble neuf de plus de 10 places doit avoir 100 % de ses emplacements pré-équipés pour la recharge des véhicules électriques (loi LOM du 26 décembre 2019).

En cas de travaux sur des bâtiments existants, ayant pour objet un changement de destination, la création de logements supplémentaires ou une modification de typologie de logements, les normes définies ci-dessous doivent être respectées

En cas d'extension, les normes visées ci-après ne sont exigées que si la surface de vente et/ou surface de plancher existante, additionnée à la surface de vente et/ou de plancher créée dépasse l'un des seuils fixés ci-dessous.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

Destinations	Sous-destinations	
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone UD
	<i>Exploitation forestière</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone UD
Habitation	Logement	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES :</p> <p>Constructions à usage d'habitation individuelle :</p> <p>2 places par logement</p> <p>Constructions à usage d'habitation collective :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement doit être aménagée par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État. - 1 place par logement jusqu'à T2 - 2 places par logement à partir du T3 <p>2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS :</p> <p><i>Pour les opérations groupées ou collectives (avec un minimum de deux logements) :</i></p> <p>1 espace réservé au stationnement sécurisé des vélos : 1 emplacement par logement jusqu'au T2</p> <p>2 emplacement par logement à partir du T3</p> <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p> <p>L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes Autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée.</p>

	Hébergement	Sans objet- Non autorisé dans la zone UD
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES</p> <p>2 places de stationnement par tranche entamée de 50m² de surface de vente</p> <p>2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS</p> <p>Nombre de places pour les bâtiments neufs ou dont le parc de stationnement d'au moins 10 places est concerné par des travaux constituant un ensemble commercial :</p> <p>Le nombre minimal de places est fixé à 10 % de la capacité du parc de stationnement, avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places. (Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022).</p> <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p> <p>L'espace peut être réalisé à l'extérieur des bâtiments, à condition qu'il soit couvert et éclairé. L'espace de stationnement est couvert et se situe à moins de 50 m de la ou des entrées principales du bâtiment. (Art. 3 de l'arrêté du 30 juin 2022)</p>
	Restauration	1 place de stationnement par tranche entamée de 20 m ² de salle de restaurant
	Commerce de gros	Sans objet- Non autorisé dans la zone UD
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES</p> <p>1 place de stationnement par tranche entamée de 30m² de surface de plancher</p> <p>2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS</p>

		<p>Le seuil minimal d'emplacement destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment</p> <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p> <p>L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée</p>
	Cinéma	Sans objet- Non autorisé dans la zone UD
	Hôtels	Sans objet- Non autorisé dans la zone UD
	Autres hébergements touristiques	Sans objet- Non autorisé dans la zone UD
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES</p> <p>Non réglementé</p> <p>. 2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS</p> <p>Pour les bâtiments accueillant un service public :</p> <p>Le seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment - 15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p> <p>L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée</p>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	Salle d'art et de spectacle	Sans objet- Non autorisé dans la zone UD

	Équipements sportifs	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	Lieux de culte	Sans objet- Non autorisé dans la zone UD
	Autres équipements recevant du public	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sans objet- Non autorisé dans la zone UD
	Entrepôt	Sans objet- Non autorisé dans la zone UD
	Bureau	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES :</p> <p>1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher</p> <p>2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS</p> <p>Le seuil minimal d'emplacement destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment</p> <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p> <p>L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes Autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée.</p>
	Centre de congrès et d'exposition	Sans objet- Non autorisé dans la zone UD
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Sans objet- interdite dans la zone UD

2.4.3 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

2.4.3.1 Desserte par les voies publiques et privées

a. Les Accès, bandes d'accès et servitudes de passage :

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

La profondeur de la bande d'accès et/ou de la servitude de passage est limitée à **10m**, au-delà cette profondeur, l'accès est considéré comme une voie et doit respecter les prescriptions des voies nouvelles (voirie de 7 m de largeur minimum).

b. Les voies nouvelles

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.4.3.2 *Desserte par les réseaux*

a. Eau potable

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

b. Assainissement des eaux usées

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

c. Eaux pluviales

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

d. Incendie

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

e. Réseaux divers

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

f. Collecte des déchets

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.5 ZONE UE

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 sont autorisés à conditions qu'ils soient 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 m ² 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.
	Hébergement	Interdit	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdite	
	Restauration	Interdite	
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdite	
	Cinéma	Interdite	
	Hôtels	Interdite	
	Autres hébergements touristiques	Interdite	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	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	Autorisée	
	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	<p>Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Sont admis à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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,

		<ul style="list-style-type: none"> - ou d'être destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques, - ou d'être liées aux constructions autorisées et aux parkings souterrains, - 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.

2.5.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

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 nouvelles constructions doivent être édifiées :

Dans les secteurs hors agglomération :

- Pour les routes nationales : cf. dispositions générales
- Pour les routes départementales : cf. dispositions générales
- Le long des autres voies et emprises publiques, non réglementé

Dans les secteurs en agglomération :

- Pour les routes nationales : Non réglementé

- Pour les routes départementales : Non réglementé
- Le long des autres voies et emprises publiques : Non réglementé.

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

Les extensions doivent être édifiées :

Dans les secteurs hors agglomération :

- Pour les routes nationales : cf. dispositions générales
- Pour les routes départementales : cf. dispositions générales
- Le long des autres voies et emprises publiques, non réglementé

Dans les secteurs en agglomération :

- Pour les routes nationales : Non réglementé
- Pour les routes départementales : Non réglementé
- Le long des autres voies et emprises publiques : Non réglementé.

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

Lorsqu'une construction principale existante n'est plus conforme aux règles édictées par le règlement de zone en vigueur :

- Son extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'existant.
- Son extension verticale (surélévation) pourra respecter le recul de la construction principale existante.

Les annexes doivent être édifiées : Sans prescriptions.

Les piscines sont interdites dans cette zone.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être édifiées :

- Selon un recul de 4 mètres minimum.

Les extensions doivent être édifiées :

- Selon un recul de 4 mètres minimum.

Lorsqu'une construction principale existante n'est plus conforme aux règles édictées par le règlement de zone en vigueur :

- Son extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'existant.
- Son extension verticale (surélévation) devra respecter le recul imposé dans la zone.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Pour les annexes non accolées à la construction principale, sur la ou les limites séparatives ou à 4 m minimum de la ou des limites séparatives.

Les piscines sont interdites dans cette zone.

Les clôtures sont interdites dans le lit des fossés.

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

Non réglementé.

Pour les annexes non accolées à la construction principale : 3,50 m au faîtage et 2,50 m à l'égout du toit. Dans tous les cas, la hauteur sur les limites séparatives ne doit pas dépasser 2,50 m. Toutefois, pour des projets jumelés, une hauteur de 3,50 m en limites séparatives est autorisée sous réserve que les demandes soient déposées conjointement.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

2.5.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Certaines constructions présentant un caractère étranger à la région ou inesthétique sont interdites, notamment :

- Certains bâtiments réalisés, soit en ossature béton réservant en feuillure des remplissages béton, soit en utilisant des matériaux de récupération.
- Les pastiches architecturaux.
- Les constructions traditionnelles mais étrangères à la région.

Les constructions de conception architecturale traditionnelle devront avoir les caractéristiques des constructions locales traditionnelles avec une couverture en tuiles de type régional à savoir :

- La couleur des tuiles sera rouge ou rose, toutefois les tuiles de couleur ocre et brun pourront être mélangées avec les premières citées.
- Les couvertures en tuiles creuses sur support fibrociment sont tolérées.
- Pente de toiture comprise entre 25 et 40%, toutefois en cas de réalisation de pignon, une pente supérieure pourra être admise.
- Débords de toits de 0,50 m minimum.
- Les tuiles vernissées ou de couleurs vives sont interdites.

Les constructions de conception architecturale contemporaine et/ou faisant appel à des techniques permettant de réduire l'impact écologique du bâtiment (exemple : toitures et murs végétalisés, toitures photovoltaïque, isolation par l'extérieur, toitures à forte pente > 40%, ...), feront l'objet d'une étude particulière montrant leur parfaite intégration dans le site tant d'un point de vue paysager qu'architecturale.

D'une manière générale, les vérandas sont autorisées, que la construction soit de conception architecturale contemporaine ou traditionnelle. Toutefois, dans ce dernier cas, la pente de la couverture devra respecter les pentes de ce type de construction.

Clôture :

- En façade sur voie, les clôtures en brande ou de type ossature béton réservant feuillure pour remplissage béton sont strictement interdites.
- Les clôtures en mur plein enduit, d'une hauteur de 1,80 mètres maximum sont autorisées en façade sur voie et en limites séparatives.

Toutes les constructions, y compris les clôtures, respecteront les couleurs dominantes de l'environnement architectural et paysager, et s'attacheront à mettre en valeur les matériaux de construction. Les teintes claires prédomineront, les couleurs pures trop éclatantes étant vivement déconseillées. Toutes les couleurs agressives tant vis à vis de l'environnement paysager que de l'environnement architectural sont prosrites. Tous les pignons apparents seront traités (enduits peints,...).

Toutes les constructions repérées sur le plan de zonage comme patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme devront obligatoirement et préalablement à une démolition, obtenir un permis de démolir.

La conservation des façades sera obligatoire de même que la toiture qui pourra toutefois être remaniée. Les autres parties ou/et éléments de la construction seront traités dans le respect du caractère de la construction (volume - aspect général - couleurs).

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).

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 visibles depuis le domaine public devront être habillées ou coffrées (cf. charte architecturale).

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

b. Obligations en matière de plantations

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible.

Dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, les abattages d'arbres doivent être strictement limités aux emprises des constructions et de leur accès.

Il devra être établi un plan de l'unité foncière comportant un relevé de la végétation. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de haute tige : pour 1 arbre abattu, 2 arbres replantés.

Les surfaces réservées au stationnement collectif non couvert doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places créées.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent être des essences locales ou adaptées au territoire, en excluant les espèces exotiques envahissantes. 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 places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisées sur l'unité foncière ou conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à proximité immédiate de l'opération.

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 places de stationnement auront des dimensions minimales de 5 mètres x 2.40 mètres.

Toutefois lorsque l'objectif est le partage de l'espace entre les différents modes de déplacement, les dimensions des aires de stationnement matérialisées de manière longitudinales, pourront être ramenées à 5,00 X 2 mètres.

Tout parking d'immeuble neuf de plus de 10 places doit avoir 100 % de ses emplacements pré-équipés pour la recharge des véhicules électriques (loi LOM du 26 décembre 2019).

En cas de travaux sur des bâtiments existants, ayant pour objet un changement de destination, ayant pour objet la création de logements supplémentaires, la modification de typologie de logements, les normes définies ci-dessous doivent être seulement respectées pour les travaux projetés.

En cas d'extension, les normes visées ci-après ne sont exigées que si la surface de vente et/ou surface de plancher existante, additionnée à la surface de vente et/ou de plancher créée dépasse l'un des seuils fixés ci-dessous.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

Destinations	Sous-destinations	
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UE
	<i>Exploitation forestière</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UE
Habitation	<i>Logement</i>	<i>Logement de fonction uniquement :</i> <i>1 place de stationnement véhicule automobile</i>
	<i>Hébergement</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UE
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UE
	<i>Restauration</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UE
	<i>Commerce de gros</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UE
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UE
	<i>Cinéma</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UE

	<i>Hôtels</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UE
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UE
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES</p> <p>Non réglementé</p> <p>. 2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS</p> <p>Pour les bâtiments accueillant un service public :</p> <p>Le seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment - 15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p> <p>L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes Autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée</p>
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	Non réglementé
	<i>Équipements sportifs</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Lieux de culte</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UE
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UE
	<i>Entrepôt</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UE
	<i>Bureau</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UE

2.5.3 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

2.5.3.1 *Desserte par les voies publiques et privées*

a. Les Accès, bandes d'accès et servitudes de passage :

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

b. Les voies nouvelles

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.5.3.2 *Desserte par les réseaux*

d. Eau potable

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

e. Assainissement des eaux usées

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

a. Eaux pluviales

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

b. Incendie

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

c. Réseaux divers

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

d. Collecte des déchets

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.6 ZONE UF

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	
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Autorisée	
	Hébergement	Interdite	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdit	
	Restauration	Interdit	
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée	
	Cinéma	Interdite	
	Hôtels	Interdit	
	Autres hébergements touristiques	Interdite	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	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	Interdite	
	Équipements sportifs	Autorisée	
	Lieux de culte	Interdite	
	Autres équipements recevant du public	Autorisée	
Autres activités des secteurs primaire,	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Interdite	
	Bureau	Interdit	
	Centre des congrès et d'exposition	Interdite	

secondaire ou tertiaire	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	<p>Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Sont admis à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 aux parkings souterrains, - 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	

2.6.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

a. Mixité sociale

Afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production de plus de 4 lots ou logements, y compris le logement d'origine, ou la création d'au moins 800m² de surface de plancher, doit prévoir 35% minimum de surface de plancher dédiée à du logement locatif aidé.

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.

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.

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.

2.6.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Les nouvelles constructions doivent être édifiées :

Dans les secteurs hors agglomération :

- Pour les routes nationales : cf. dispositions générales
- Pour les routes départementales : cf. dispositions générales

Dans les secteurs en agglomération :

En cas de démolition/reconstruction, la construction doit respecter l'implantation de la construction existante avant démolition.

Dans les autres cas, un recul de 6m minimum depuis l'alignement sera imposé.

Pour les parcelles bordées par plusieurs voies et/ou emprises publiques, les reculs précités pourront être appliqués uniquement sur l'une des voies et/ou emprises publiques avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux autres voies et/ou emprises publiques.

Les extensions doivent être édifiées :

- Soit selon le même recul que la construction principale,
- Soit selon un recul de 6 mètres minimum depuis l'alignement.

Pour les parcelles bordées par plusieurs voies et/ou emprises publiques, les reculs précités pourront être appliqués uniquement sur l'une des voies ou emprises publiques avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux autres voies et/ou emprises publiques.

Lorsqu'une construction principale existante n'est plus conforme aux règles édictées par le règlement de zone en vigueur :

- Son extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'existant.
- Son extension verticale (surélévation) pourra respecter le recul de la construction principale existante.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Pour les annexes non accolées à la construction principale, uniquement au-delà de la première façade de la construction principale existante.

Pour les parcelles bordées par plusieurs voies, le recul précité pourra être appliqué uniquement sur l'une des voies avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux autres voies. Le recul par rapport aux emprises publiques est non réglementé.

Pour les piscines non couvertes et non closes : Sans prescriptions.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être édifiées :

En cas de démolition/reconstruction, la construction devra respecter l'implantation de la construction existante avant démolition.

Dans les autres cas, la construction sera édifiée :

- Soit en ordre semi-continu, contiguë à une limite séparative latérale de l'unité foncière et à une distance minimale de 4 m par rapport à la limite séparative latérale opposée et au fond de parcelle,
- Soit en ordre discontinu, soit à une distance minimale de 4 m de toutes les limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle).

Les extensions doivent être édifiées :

- Soit en ordre semi-continu, contiguë à une limite séparative latérale de l'unité foncière et à une distance minimale de 4 m par rapport à la limite séparative latérale opposée et au fond de parcelle.,
- Soit en ordre discontinu, à une distance minimale de 4 m de toutes les limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle).

Lorsqu'une construction principale existante n'est plus conforme aux règles édictées par le règlement de zone en vigueur :

- Son extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants en conservant le recul existant, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'existant.
- Son extension verticale (surélévation) devra respecter le recul imposé dans la zone.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Pour les annexes non accolées à la construction principale, sur la ou les limites séparatives ou à 2 m minimum de la ou des limites séparatives.

Pour les piscines non couvertes et non closes, 2 m minimum.

Les clôtures sont interdites dans le lit des fossés.

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.

Pour les annexes :

- Les annexes accolées à la construction principale doivent respecter une distance de 0 m par rapport à cette dernière,
- Les annexes non accolées à la construction principale doivent respecter une distance de 2m minimum par rapport à cette dernière.

Pour les piscines non couvertes et non closes : Sans prescriptions.

d. Emprise au sol

En zone UF1 :

L'emprise au sol cumulée est limitée à 15% de la superficie de l'unité foncière.

En zones UF2 et UF5 :

L'emprise au sol cumulée est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière.

En zones UF3 et UF6 :

L'emprise au sol cumulée est limitée à 17% de la superficie de l'unité foncière.

En zones UF4 :

L'emprise au sol cumulée est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

En zone UF7 :

L'emprise au sol cumulée est limitée à 22% de la superficie de l'unité foncière.

En zone UF8 :

L'emprise au sol cumulée est limitée à 25% de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise totale des annexes ne devra pas excéder une superficie maximale de 50m², sans que l'emprise totale des constructions ne puisse dépasser le maximum autorisé.

e. Hauteur des constructions

En zone UF1 et UF6 :

La hauteur des constructions est limitée à 3,50m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 5m au faîtage.

En zone UF2 et UF3

La hauteur des constructions est limitée à 4m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 6,50m au faîtage.

En zone UF4, UF5 et UF8 :

La hauteur des constructions est limitée à 6m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 7,50m au faîtage.

En zone UF7 :

La hauteur des constructions est limitée à 6m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 7,50m au faîtage.

Pour les annexes non accolées à la construction principale : 3,50 m au faîtage et 2,50 m à l'égout du toit. Dans tous les cas, la hauteur sur les limites séparatives ne doit pas dépasser 2,50 m. Toutefois, pour des projets jumelés, une hauteur de 3,50 m en limites séparatives est autorisée sous réserve que les demandes soient déposées conjointement.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

2.6.2.2 *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

Certaines constructions présentant un caractère étranger à la région ou inesthétique sont interdites, notamment :

- Certains bâtiments réalisés, soit en ossature béton réservant en feuillure des remplissages béton, soit en utilisant des matériaux de récupération.
- Les pastiches architecturaux.
- Les constructions traditionnelles mais étrangères à la région.

Les constructions de conception architecturale traditionnelle devront avoir les caractéristiques des constructions locales traditionnelles avec une couverture en tuiles de type régional à savoir :

- La couleur des tuiles sera rouge ou rose, toutefois les tuiles de couleur ocre et brun pourront être mélangées avec les premières citées.
- Les couvertures en tuiles creuses sur support fibrociment sont tolérées.
- Pente de toiture comprise entre 25 et 40%, toutefois en cas de réalisation de pignon, une pente supérieure pourra être admise.
- Débords de toits de 0,50 m minimum.
- Les tuiles vernissées ou de couleurs vives sont interdites.

Les constructions de conception architecturale contemporaine et/ou faisant appel à des techniques permettant de réduire l'impact écologique du bâtiment (exemple : toitures et murs végétalisés, toitures photovoltaïque, isolation par l'extérieur, toitures à forte pente > 40%, ...), feront l'objet d'une étude particulière montrant leur parfaite intégration dans le site tant d'un point de vue paysager qu'architecturale.

D'une manière générale, les vérandas sont autorisées, que la construction soit de conception architecturale contemporaine ou traditionnelle. Toutefois, dans ce dernier cas, la pente de la couverture devra respecter les pentes de ce type de construction.

Clôture :

- En façade sur voie, les clôtures en brande ou de type ossature béton réservant feuillure pour remplissage béton sont strictement interdites.
- Les clôtures en mur plein enduit, d'une hauteur de 1,40 mètres maximum sont autorisées en façade sur voie.
- Les clôtures en mur plein enduit, d'une hauteur de 1,80 mètres maximum sont autorisées en limites séparatives.

Toutes les constructions, y compris les clôtures, respecteront les couleurs dominantes de l'environnement architectural et paysager, et s'attacheront à mettre en valeur les matériaux de construction. Les teintes claires prédomineront, les couleurs pures trop éclatantes étant vivement déconseillées. Toutes les couleurs agressives tant vis à vis de l'environnement paysager que de l'environnement architectural sont prosrites. Tous les pignons apparents seront traités (enduits peints,...).

Toutes les constructions repérées sur le plan de zonage comme patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme devront obligatoirement et préalablement à une démolition, obtenir un permis de démolir.

La conservation des façades sera obligatoire de même que la toiture qui pourra toutefois être remaniée. Les autres parties ou/et éléments de la construction seront traités dans le respect du caractère de la construction (volume - aspect général - couleurs).

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).

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 visibles depuis le domaine public devront être habillées ou coffrées (cf. charte architecturale).

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

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

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

b. Obligations en matière de plantations

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible.

Dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, les abattages d'arbres doivent être strictement limités aux emprises des constructions et de leur accès.

Il devra être établi un plan de l'unité foncière comportant un relevé de la végétation. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de haute tige : pour 1 arbre abattu, 2 arbres replantés.

Les surfaces réservées au stationnement collectif non couvert doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places créées.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent être des essences locales ou adaptées au territoire, en excluant les espèces exotiques envahissantes. 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 places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisées sur l'unité foncière ou conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à proximité immédiate de l'opération.

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 places de stationnement auront des dimensions minimales de 5 mètres x 2.40 mètres.

Toutefois lorsque l'objectif est le partage de l'espace entre les différents modes de déplacement, les dimensions des aires de stationnement matérialisées de manière longitudinales, pourront être ramenées à 5,00 X 2 mètres.

Tout parking d'immeuble neuf de plus de 10 places doit avoir 100 % de ses emplacements pré-équipés pour la recharge des véhicules électriques (loi LOM du 26 décembre 2019).

En cas de travaux sur des bâtiments existants, ayant pour objet un changement de destination, ayant pour objet la création de logements supplémentaires, la modification de typologie de logements, les normes définies ci-dessous doivent être seulement respectées pour les travaux projetés

En cas d'extension, les normes visées ci-après ne sont exigées que si la surface de vente et/ou surface de plancher existante, additionnée à la surface de vente et/ou de plancher créée dépasse l'un des seuils fixés ci-dessous.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

Destinations	Sous-destinations	
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone UF
	<i>Exploitation forestière</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone UF
Habitation	<i>Logement</i>	<i>1 place de stationnement par logement</i>
	<i>Hébergement</i>	Sans objet- interdit dans la zone UF
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Sans objet- interdit dans la zone UF
	<i>Restauration</i>	Sans objet- interdit dans la zone UF
	<i>Commerce de gros</i>	Sans objet- interdit dans la zone UF
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES</p> <p><i>1 place de stationnement par tranche entamée de 30m² de surface de plancher</i></p> <p>2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS</p>

		<p>Le seuil minimal d'emplacement destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment</p> <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p> <p>L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée</p>
	Cinéma	Sans objet- interdit dans la zone UF
	Hôtels	Sans objet- interdit dans la zone UF
	Autres hébergements touristiques	Sans objet- interdit dans la zone UF
Équipements d'intérêt collectif et de services publics		<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES</p> <p>Non réglementé</p> <p>. 2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS</p> <p>Pour les bâtiments accueillant un service public :</p> <p>Le seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment - 15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p> <p>L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée</p>
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.

	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	Sans objet- interdit dans la zone UF
	<i>Équipements sportifs</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Lieux de culte</i>	Sans objet- interdit dans la zone UF
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	Sans objet- interdit dans la zone UF
	<i>Entrepôt</i>	Sans objet- interdit dans la zone UF
	<i>Bureau</i>	Sans objet- interdit dans la zone UF
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Sans objet- interdit dans la zone UF
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Sans objet- interdit dans la zone UF

2.6.3 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

2.6.3.1 Desserte par les voies publiques et privées

a. Les Accès, bandes d'accès et servitudes de passage :

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

b. Les voies nouvelles

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.6.3.2 Desserte par les réseaux

a. Eau potable

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

b. Assainissement des eaux usées

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

c. Eaux pluviales

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

d. Incendie

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

e. Réseaux divers

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

f. Collecte des déchets

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.7 ZONE UG

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	Autorisée	à condition qu'elles soient liées aux besoins de gardiennage ou à l'emploi de saisonniers.
	Hébergement	Interdite	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée	à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au développement des activités du golf
	Restauration	Autorisée	
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée	à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au développement des activités du golf
	Cinéma	Interdite	
	Hôtels	Autorisée en UG1 Interdite en UG2	
	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	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdite	
	Salles d'art et de spectacles	Interdite	

	Équipements sportifs	Autorisée en UG2	
	Lieux de culte	Interdite	
	Autres équipements recevant du public	Interdite	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Autorisée	à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au développement des activités du golf
	Bureau	Autorisée	à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au développement des activités du golf
	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	<p>Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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

		<p>Sont admis à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 aux parkings souterrains, - 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	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.

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 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.

2.7.2.1 *Volumétrie et implantation des constructions*

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

Les nouvelles constructions doivent être édifiées :

- Selon un recul de 3 mètres minimum depuis l'alignement.

Une implantation différente pourra être exigée dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte un élément protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, une implantation autre peut être exigée afin de préserver les caractéristiques paysagères, architecturales ou patrimoniales de l'élément protégé voisin.
- Le même retrait peut être imposé lorsque le projet de construction jouxte une autre construction existante de qualité architecturale ou en bon état qui est en retrait.

Les extensions doivent être édifiées :

- Soit selon le même recul que la construction principale,
- Selon un recul de 3 mètres minimum depuis l'alignement.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Pour les annexes non accolées à la construction principale, uniquement au-delà de la première façade de la construction principale existante.

Pour les parcelles bordées par plusieurs voies et/ou emprises publiques, l'annexe sera implantée au-delà d'une des premières façades sur voie et à un recul minimum de 6m des autres voies et/ou emprises publiques.

Toutefois, pourront être autorisés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1 mètre mesurée depuis l'alignement, les locaux liés à des opérations d'ensemble (abris cycles, local poubelles) en démontrant leur parfaite insertion dans le site.

Pour les piscines non couvertes et non closes : Sans prescriptions.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être édifiées :

En zone UG1 :

- En ordre discontinu, à une distance minimale de 4 m de toutes les limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle).

En zone UG2 :

- En ordre discontinu, à une distance minimale de 6 mètres de toutes les limites séparatives (latérales et de fond de parcelle).

Les extensions doivent être édifiées :

En zone UG1 :

- En ordre discontinu, à une distance minimale de 4 m de toutes les limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle).

En zone UG2 :

- En ordre discontinu, à une distance minimale de 6 mètres de toutes les limites séparatives (latérales et de fond de parcelle).

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Pour les annexes non accolées à la construction principale, sur la ou les limites séparatives ou à 4 m minimum de la ou des limites séparatives.

Pour les piscines non couvertes et non closes, à 4 m minimum.

Les clôtures sont interdites dans le lit des fossés.

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.

Pour les annexes :

- Les annexes accolées à la construction principale doivent respecter une distance de 0 m par rapport à cette dernière,
- Les annexes non accolées à la construction principale doivent respecter une distance de 4 m minimum par rapport à cette dernière.

Pour les piscines non couvertes et non closes : Sans prescriptions.

d. Emprise au sol

En zone UG1 :

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

En zone UG2 :

L'emprise au sol cumulée est limitée à 25% de la superficie de l'unité foncière.

e. Hauteur des constructions

En zone UG1 :

La hauteur des constructions est limitée à 10m à l'égout du toit et 12,5m au faîtage.

En zone UG2 :

La hauteur des constructions est limitée à 6m à l'égout du toit et 8,5m au faîtage.

Pour les annexes non accolées à la construction principale : 3,50 m au faîtage et 2,50 m à l'égout du toit. Dans tous les cas, la hauteur sur les limites séparatives ne doit pas dépasser 2,50 m. Toutefois, pour des projets jumelés, une hauteur de 3,50 m en limites séparatives est autorisée sous réserve que les demandes soient déposées conjointement.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

2.7.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Certaines constructions présentant un caractère étranger à la région ou inesthétique sont interdites, notamment :

- Certains bâtiments réalisés, soit en ossature béton réservant en feuillure des remplissages béton, soit en utilisant des matériaux de récupération.
- Les pastiches architecturaux.
- Les constructions traditionnelles mais étrangères à la région.

Les constructions de conception architecturale traditionnelle devront avoir les caractéristiques des constructions locales traditionnelles avec une couverture en tuiles de type régional à savoir :

- La couleur des tuiles sera rouge ou rose, toutefois les tuiles de couleur ocre et brun pourront être mélangées avec les premières citées.
- Les couvertures en tuiles creuses sur support fibrociment sont tolérées.
- Pente de toiture comprise entre 25 et 40%, toutefois en cas de réalisation de pignon, une pente supérieure pourra être admise.
- Débords de toits de 0,50 m minimum.
- Les tuiles vernissées ou de couleurs vives sont interdites.

Les constructions de conception architecturale contemporaine et/ou faisant appel à des techniques permettant de réduire l'impact écologique du bâtiment (exemple : toitures et murs végétalisés, toitures photovoltaïque, isolation par l'extérieur, toitures à forte pente > 40%, ...), feront l'objet d'une étude particulière montrant leur parfaite intégration dans le site tant d'un point de vue paysager qu'architecturale.

D'une manière générale, les vérandas sont autorisées, que la construction soit de conception architecturale contemporaine ou traditionnelle. Toutefois, dans ce dernier cas, la pente de la couverture devra respecter les pentes de ce type de construction.

Clôture :

- En façade sur voie, les clôtures en brande ou de type ossature béton réservant feuillure pour remplissage béton sont strictement interdites.
- Les clôtures en mur plein enduit, d'une hauteur de 1,40 mètres maximum sont autorisées en façade sur voie
- Les clôtures en mur plein enduit, d'une hauteur de 1,80 mètres maximum sont autorisées en limites séparatives.

Toutes les constructions, y compris les clôtures, respecteront les couleurs dominantes de l'environnement architectural et paysager, et s'attacheront à mettre en valeur les matériaux de construction. Les teintes claires prédomineront, les couleurs pures trop éclatantes étant vivement déconseillées. Toutes les couleurs agressives tant vis à vis de l'environnement paysager que de l'environnement architectural sont prosrites. Tous les pignons apparents seront traités (enduits peints,...).

Toutes les constructions repérées sur le plan de zonage comme patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme devront obligatoirement et préalablement à une démolition, obtenir un permis de démolir.

La conservation des façades sera obligatoire de même que la toiture qui pourra toutefois être remaniée. Les autres parties ou/et éléments de la construction seront traités dans le respect du caractère de la construction (volume - aspect général - couleurs).

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).

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 visibles depuis le domaine public devront être habillées ou coffrées (cf. charte architecturale).

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 25% de la superficie de l'unité foncière située doit être maintenu en « pleine terre ».

b. Obligations en matière de plantations

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible.

Dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, les abattages d'arbres doivent être strictement limités aux emprises des constructions et de leur accès.

Il devra être établi un plan de l'unité foncière comportant un relevé de la végétation. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de haute tige : pour 1 arbre abattu, 2 arbres replantés.

Les surfaces réservées au stationnement collectif non couvert doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places créées.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent être des essences locales ou adaptées au territoire, en excluant les espèces exotiques envahissantes. 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 places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, sur l'unité foncière ou conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, à proximité immédiate de l'opération.

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 places de stationnement auront des dimensions minimales de 5 mètres x 2.40 mètres.

Toutefois lorsque l'objectif est le partage de l'espace entre les différents modes de déplacement, les dimensions des aires de stationnement matérialisées de manière longitudinales, pourront être ramenées à 5,00 X 2 mètres.

Tout parking d'immeuble neuf de plus de 10 places doit avoir 100 % de ses emplacements pré-équipés pour la recharge des véhicules électriques (loi LOM du 26 décembre 2019).

En cas de travaux sur des bâtiments existants, ayant pour objet un changement de destination, la création de logements supplémentaires ou une modification de typologie de logements, les normes définies ci-dessous doivent être respectées

En cas d'extension, les normes visées ci-après ne sont exigées que si la surface de vente et/ou surface de plancher existante, additionnée à la surface de vente et/ou de plancher créée dépasse l'un des seuils fixés ci-dessous.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

Destinations	Sous-destinations	
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	Sans objet- non autorisé en zone UG
	<i>Exploitation forestière</i>	Sans objet- non autorisé en zone UG
Habitation	<i>Logement</i>	<i>Logements de gardien/ saisonniers : 1 place de stationnement pour les véhicules automobiles</i>
	<i>Hébergement</i>	
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES</p> <p>2 places de stationnement par tranche entamée de 50m² entamée de surface de vente</p> <p>2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS</p> <p>Nombre de places pour les bâtiments neufs ou dont le parc de stationnement d'au moins 10 places est concerné par des travaux constituant un ensemble commercial :</p> <p>Le nombre minimal de places est fixé à 10 % de la capacité du parc de stationnement, avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places. (Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022).</p> <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p> <p>L'espace peut être réalisé à l'extérieur des bâtiments, à condition qu'il soit couvert et éclairé. L'espace de stationnement est couvert et se situe à moins de 50 m de la ou des entrées principales du bâtiment. (Art. 3 de l'arrêté du 30 juin 2022)</p>

	<i>Restauration</i>	1 place de stationnement par tranche de 30 m ² entamée de salle de restaurant
	<i>Commerce de gros</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UG
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UG
	<i>Cinéma</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UG
	<i>Hôtels</i>	1 place de stationnement par chambre
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UG
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UG
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	Sans objet.
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UG
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UG
	<i>Équipements sportifs</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Lieux de culte</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UG
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UG
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UG
	<i>Entrepôt</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UG
	<i>Bureau</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UG
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UG

2.7.3 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

2.7.3.1 *Desserte par les voies publiques et privées*

a. Les Accès, bandes d'accès et servitudes de passage :

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

b. Les voies nouvelles

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.7.3.2 *Desserte par les réseaux*

a. Eau potable

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

b. Assainissement des eaux usées

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

c. Eaux pluviales

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

d. Incendie

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

e. Réseaux divers

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

f. Collecte des déchets

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.8 ZONE UHi

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
	Hébergement	Interdite	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée	à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au développement des activités de l'hippodrome
	Restauration	Autorisée	En lien avec l'activité de l'hippodrome
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdite	
	Cinéma	Interdite	
	Hôtels	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	Interdite	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdite	
	Salles d'art et de spectacles	Interdite	
	Équipements sportifs	Autorisée	
	Lieux de culte	Interdite	
	Autres équipements recevant du public	Interdite	
	Industrie	Interdite	

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire			
	Entrepôt	Interdite	
	Bureau	Autorisée	En lien avec l'activité de l'hippodrome
	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	<p>Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Sont admis à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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

		<p>géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,</p> <ul style="list-style-type: none"> - ou d'être liées aux constructions autorisées et aux parkings souterrains, - 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	Autorisée	Hippodrome

2.8.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

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 nouvelles constructions doivent être édifiées :

Dans les secteurs hors agglomération :

- Pour les routes nationales : cf. dispositions générales
- Pour les routes départementales : cf. dispositions générales

Dans les secteurs en agglomération :

- Selon un recul de 50 m minimum depuis l'axe de la RD112,
- Selon un recul de 6 m minimum depuis l'alignement le long des autres voies,
- Selon un recul de 100 m minimum depuis les berges du canal des Landes.

Les extensions doivent être édifiées :

Dans les secteurs hors agglomération :

- Pour les routes nationales : cf. dispositions générales
- Pour les routes départementales : cf. dispositions générales

Dans les secteurs en agglomération :

- Selon un recul de 50 m minimum depuis l'axe de la RD112,
- Selon un recul de 6 m minimum depuis l'alignement le long des autres voies,
- Selon un recul de 100 m minimum depuis les berges du canal des Landes.

Lorsqu'une construction principale existante n'est plus conforme aux règles édictées par le règlement de zone en vigueur :

- Son extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'existant.
- Son extension verticale (surélévation) pourra respecter le recul de la construction principale existante.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Pour les annexes non accolées à la construction principale, uniquement au-delà de la première façade de la construction principale existante.

Pour les parcelles bordées par plusieurs voies et/ou emprises publiques, l'annexe sera implantée au-delà d'une des premières façades sur voie et à un recul minimum de 6m des autres voies et/ou emprises publiques.

Toutefois, pourront être autorisés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1 mètre mesurée depuis l'alignement, les locaux liés à des opérations d'ensemble (abris cycles, local poubelles) en démontrant leur parfaite insertion dans le site.

Pour les piscines non couvertes et non closes : Sans prescriptions particulières.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être édifiées :

Pour les constructions à destination d'habitation autorisées dans la zone :

- En ordre discontinu, à une distance minimale de 4 m de toutes les limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle).

Pour les autres destinations autorisées dans la zone : Sans prescriptions.

Les extensions doivent être édifiées :

Pour les constructions à destination d'habitation autorisées dans la zone :

- En ordre discontinu, à une distance minimale de 4 m de toutes les limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle).

Pour les autres destinations autorisées dans la zone : Sans prescriptions.

Lorsqu'une construction principale existante n'est plus conforme aux règles édictées par le règlement de zone en vigueur :

- Son extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants en conservant le recul existant, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'existant.
- Son extension verticale (surélévation) devra respecter le recul imposé dans la zone.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Pour les annexes non accolées à la construction principale, sur la ou les limites séparatives ou à 2 m minimum de la ou des limites séparatives.

Pour les piscines non couvertes et non closes, à 4 mètres minimum.

Les clôtures sont interdites dans le lit des fossés.

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.

Pour les annexes :

- Les annexes accolées à la construction principale doivent respecter une distance de 0 m par rapport à cette dernière,
- Les annexes non accolées à la construction principale doivent respecter une distance de 2 m minimum par rapport à cette dernière.

Pour les piscines non couvertes et non closes : Sans prescriptions.

d. Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière.

Pour les constructions à destination d'habitation liées au besoin de gardiennage dans la zone, les constructions ne devront pas excéder 50m².

e. Hauteur des constructions

Pour les constructions à destination d'habitation autorisées dans la zone :

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 8,50m au faîtage.

Pour les autres destinations autorisées dans la zone : Sans prescriptions.

Pour les annexes non accolées à la construction principale : 3,50 m au faîtage et 2,50 m à l'égout du toit. Dans tous les cas, la hauteur sur les limites séparatives ne doit pas dépasser 2,50 m. Toutefois, pour des projets jumelés, une hauteur de 3,50 m en limites séparatives est autorisée sous réserve que les demandes soient déposées conjointement.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

2.8.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Certaines constructions présentant un caractère étranger à la région ou inesthétique sont interdites, notamment :

- Certains bâtiments réalisés, soit en ossature béton réservant en feuillure des remplissages béton, soit en utilisant des matériaux de récupération.
- Les pastiches architecturaux.
- Les constructions traditionnelles mais étrangères à la région.

Les constructions de conception architecturale traditionnelle devront avoir les caractéristiques des constructions locales traditionnelles avec une couverture en tuiles de type régional à savoir :

- La couleur des tuiles sera rouge ou rose, toutefois les tuiles de couleur ocre et brun pourront être mélangées avec les premières citées.
- Les couvertures en tuiles creuses sur support fibrociment sont tolérées.
- Pente de toiture comprise entre 25 et 40%, toutefois en cas de réalisation de pignon, une pente supérieure pourra être admise.
- Débords de toits de 0,50 m minimum.
- Les tuiles vernissées ou de couleurs vives sont interdites.

Les constructions de conception architecturale contemporaine et/ou faisant appel à des techniques permettant de réduire l'impact écologique du bâtiment (exemple : toitures et murs végétalisés, toitures photovoltaïque, isolation par l'extérieur, toitures à forte pente > 40%, ...), feront l'objet d'une étude particulière montrant leur parfaite intégration dans le site tant d'un point de vue paysager qu'architecturale.

D'une manière générale, les vérandas sont autorisées, que la construction soit de conception architecturale contemporaine ou traditionnelle. Toutefois, dans ce dernier cas, la pente de la couverture devra respecter les pentes de ce type de construction.

Clôture :

- En façade sur voie, les clôtures en brande ou de type ossature béton réservant feuillure pour remplissage béton sont strictement interdites.
- Les clôtures en mur plein enduit, d'une hauteur de 1,80 mètres maximum sont autorisées en façade sur voie et en limites séparatives.

Toutes les constructions, y compris les clôtures, respecteront les couleurs dominantes de l'environnement architectural et paysager, et s'attacheront à mettre en valeur les matériaux de construction. Les teintes claires prédomineront, les couleurs pures trop éclatantes étant vivement déconseillées. Toutes les couleurs agressives tant vis à vis de l'environnement paysager que de l'environnement architectural sont prosrites. Tous les pignons apparents seront traités (enduits peints,...).

Toutes les constructions repérées sur le plan de zonage comme patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme devront obligatoirement et préalablement à une démolition, obtenir un permis de démolir.

La conservation des façades sera obligatoire de même que la toiture qui pourra toutefois être remaniée. Les autres parties ou/et éléments de la construction seront traités dans le respect du caractère de la construction (volume - aspect général - couleurs).

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).

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 visibles depuis le domaine public devront être habillées ou coffrées (cf. charte architecturale).

2.8.2.4 *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 située doit être maintenu en « pleine terre ».

b. Obligations en matière de plantations :

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible.

Dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, les abattages d'arbres doivent être strictement limités aux emprises des constructions et de leur accès.

Il devra être établi un plan de l'unité foncière comportant un relevé de la végétation. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de haute tige : pour 1 arbre abattu, 2 arbres replantés.

Les surfaces réservées au stationnement collectif non couvert doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places créées.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent être des essences locales ou adaptées au territoire, en excluant les espèces exotiques envahissantes. 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 places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisées sur l'unité foncière ou conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à proximité immédiate de l'opération.

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 places de stationnement auront des dimensions minimales de 5 mètres x 2.40 mètres.

Toutefois lorsque l'objectif est le partage de l'espace entre les différents modes de déplacement, les dimensions des aires de stationnement matérialisées de manière longitudinales, pourront être ramenées à 5,00 X 2 mètres.

Tout parking d'immeuble neuf de plus de 10 places doit avoir 100 % de ses emplacements pré-équipés pour la recharge des véhicules électriques (loi LOM du 26 décembre 2019).

En cas de travaux sur des bâtiments existants, ayant pour objet un changement de destination, ayant pour objet la création de logements supplémentaires, la modification de typologie de logements, les normes définies ci-dessous doivent être seulement respectées pour les travaux projetés

En cas d'extension, les normes visées ci-après ne sont exigées que si la surface de vente et/ou surface de plancher existante, additionnée à la surface de vente et/ou de plancher créée dépasse l'un des seuils fixés ci-dessous.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

Destinations	Sous-destinations	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sans objet- Non autorisé dans la zone UHi
	Exploitation forestière	Sans objet- Non autorisé dans la zone UHi
Habitation	Logement	Uniquement logement de gardiennage : 1 place de stationnement automobile par logement
	Hébergement	Sans objet- Non autorisé dans la zone UHi
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES 1 place de stationnement par tranche entamée de 30m ² de surface de plancher 2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS Le seuil minimal d'emplacement destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m ² , hors espace de dégagement (Art. 1 ^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022) L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée
	Restauration	1 places par tranche entamée de 20 m ² de salle de restaurant
	Commerce de gros	Sans objet- Non autorisé dans la zone UHi
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES 1 place de stationnement par tranche entamée de 30m ² de surface de plancher 2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS Le seuil minimal d'emplacement destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m ² , hors espace de dégagement (Art. 1 ^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)

		L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée
	Cinéma	Sans objet- Non autorisé dans la zone UHi
	Hôtels	Sans objet- Non autorisé dans la zone UHi
	Autres hébergements touristiques	Sans objet- Non autorisé dans la zone UHi
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Sans objet- Non autorisé dans la zone UHi
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Sans objet- Non autorisé dans la zone UHi
	Salle d'art et de spectacle	Sans objet- Non autorisé dans la zone UHi
	Équipements sportifs	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	Lieux de culte	Sans objet- Non autorisé dans la zone UHi
	Autres équipements recevant du public	Sans objet- Non autorisé dans la zone UHi
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sans objet- Non autorisé dans la zone UHi
	Entrepôt	Sans objet- Non autorisé dans la zone UHi
	Bureau	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES :</p> <p>1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher</p> <p>2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS</p>

		<p>Le seuil minimal d'emplacement destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment</p> <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p> <p>L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée.</p>
	Centre de congrès et d'exposition	Sans objet- Non autorisé dans la zone UHi
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Sans objet- Non autorisé dans la zone UHi

2.8.3 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

2.8.3.1 Desserte par les voies publiques et privée

a. Les Accès, bandes d'accès et servitudes de passage :

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

La profondeur du chemin d'accès est limitée à **10m**, au-delà cette profondeur, l'accès est considéré comme une voie privée et doit respecter les prescriptions de voirie (voirie de 7 m de largeur minimum).

b. Les voies nouvelles

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.8.3.2 Desserte par les réseaux

a. Eau potable

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

b. Assainissement des eaux usées

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

c. Eaux pluviales

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

d. Incendie

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

e. Réseaux divers

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

f. Collecte des déchets

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.9 ZONE UI

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	Interdite	
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Interdite	
	Hébergement	Interdite	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée	
	Restauration	Autorisée	
	Commerce de gros	Autorisée	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée	
	Cinéma	Interdite	
	Hôtels	Interdite	
	Autres hébergements touristiques	Interdite	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	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	
Autres activités des secteurs primaire,	Industrie	Autorisée	
	Entrepôt	Autorisée	
	Bureau	Autorisée	
	Centre des congrès et d'exposition	Interdite	

secondaire ou tertiaire	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	<p>Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Sont admis à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 aux parkings souterrains, - 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	

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.

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.

2.9.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Les nouvelles constructions doivent être édifiées :

Dans les secteurs hors agglomération :

- Pour les routes nationales : cf. dispositions générales
- Pour les routes départementales : cf. dispositions générales

Dans les secteurs en agglomération :

- Pour les routes nationales : cf. dispositions générales
- Selon un recul de 20 m minimum depuis l'axe de la RD112,
- 8 m minimum mesurés depuis l'alignement pour les autres voies et/ou emprises publiques.

Pour les parcelles bordées par plusieurs voies et/ou emprises publiques, les reculs précités pourront être appliqués uniquement sur l'une des voies et/ou emprises publiques avec un recul minimum de 6 mètres par rapport aux autres voies.

Les extensions doivent être édifiées :

Dans les secteurs hors agglomération :

- Pour les routes nationales : cf. dispositions générales
- Pour les routes départementales : cf. dispositions générales

Dans les secteurs en agglomération :

- Pour les routes nationales : cf. dispositions générales
- Selon un recul de 20 m minimum depuis l'axe de la RD112,
- 8 m minimum mesurés depuis l'alignement pour les autres voies et/ou emprises publiques.

Pour les parcelles bordées par plusieurs voies et/ou emprises publiques, les reculs précités pourront être appliqués uniquement sur l'une des voies et/ou emprises publiques avec un recul minimum de 6 mètres par rapport aux autres voies.

Lorsqu'une construction principale existante n'est plus conforme aux règles édictées par le règlement de zone en vigueur :

- Son extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'existant.
- Son extension verticale (surélévation) pourra respecter le recul de la construction principale existante.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Pour les annexes : Sans prescriptions.

Les piscines sont interdites dans cette zone.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Les nouvelles constructions doivent être édifiées :**

- En ordre discontinu, à une distance minimale de 6 mètres de toutes les limites séparatives (latérales et de fond de parcelle).

Les extensions doivent être édifiées :

- En ordre discontinu, à une distance minimale de 6 mètres de toutes les limites séparatives (latérales et de fond de parcelle).

Lorsqu'une construction principale existante n'est plus conforme aux règles édictées par le règlement de zone en vigueur :

- Son extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants en conservant le recul existant, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'existant.
- Son extension verticale (surélévation) devra respecter le recul imposé dans la zone.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Pour les annexes non accolées à la construction principale, sur la ou les limites séparatives ou à 4 m minimum de la ou des limites séparatives.

Les piscines sont interdites dans cette zone.

Les clôtures sont interdites dans le lit des fossés.

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 60% de la superficie de l'unité foncière.

En zone UI* :

L'extension des constructions existantes est autorisée à condition que cette extension consiste en un agrandissement de la construction existante d'une emprise au sol et/ou de surface de plancher inférieure ou égale à 50% de ladite construction existante. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

La reconstruction après démolition d'une construction existante est autorisée à condition de respecter les règles et prescriptions du chapitre « Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ».

L'emprise totale des annexes ne devra pas excéder une superficie maximale de 10% de l'emprise de la construction principale, sans que l'emprise totale des constructions ne puisse dépasser le maximum autorisé.

e. Hauteur des constructions

Non réglementé.

Pour les annexes non accolées à la construction principale : 4,50 m au faîtage et 3 m à l'égout du toit. Dans tous les cas, la hauteur sur les limites séparatives ne doit pas dépasser 3 m.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

2.9.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sont interdites les constructions préfabriquées de caractère trop précaire ou inesthétiques dont notamment celles identifiées avec des matériaux de récupération tels que la tôle, tant en couverture qu'en bardage.

Les bardages en tôle profilée et laquée sont autorisés.

Clôture :

En façade sur voie, sont autorisées :

- Soit les clôtures en mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à 1,40m, surmonté d'un grillage rigide, sans que leur hauteur totale ne puisse dépasser 2m.
- Soit les clôtures en grillage rigide, d'une hauteur de 2 mètres maximum

En limites séparatives, sont autorisées :

- Les clôtures en grillage rigide, d'une hauteur de 2 mètres maximum.

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 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).

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 visibles depuis le domaine public devront être habillées ou coffrées (cf. charte architecturale).

2.9.2.4 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 la superficie de l'unité foncière doit être maintenu en « pleine terre ».

b. Obligations en matière de plantations

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible.

Dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, les abattages d'arbres doivent être strictement limités aux emprises des constructions et de leur accès.

Il devra être établi un plan de l'unité foncière comportant un relevé de la végétation. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de haute tige : pour 1 arbre abattu, 1 arbres replanté.

Les surfaces réservées au stationnement collectif non couvert doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places créées.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent être des essences locales ou adaptées au territoire, en excluant les espèces exotiques envahissantes. 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 L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus sauf disposition spéciales prévues par le PLU.

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.

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 places de stationnement auront des dimensions minimales de 5 mètres x 2.40 mètres.

Toutefois lorsque l'objectif est le partage de l'espace entre les différents modes de déplacement, les dimensions des aires de stationnement matérialisées de manière longitudinales, pourront être ramenées à 5,00 X 2 mètres.

Tout parking d'immeuble neuf de plus de 10 places doit avoir 100 % de ses emplacements pré-équipés pour la recharge des véhicules électriques (loi LOM du 26 décembre 2019).

En cas de travaux sur des bâtiments existants, ayant pour objet un changement de destination, ayant pour objet la création de logements supplémentaires, la modification de typologie de logements, les normes définies ci-dessous doivent être seulement respectées pour les travaux projetés

En cas d'extension, les normes visées ci-après ne sont exigées que si la surface de vente et/ou surface de plancher existante, additionnée à la surface de vente et/ou de plancher créée dépasse l'un des seuils fixés ci-dessous.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

Destinations	Sous-destinations	
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UI
	<i>Exploitation forestière</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UI
Habitation	<i>Logement</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UI
	<i>Hébergement</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UI
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES :</p> <p>2 places de stationnement pour une surface de vente inférieure ou égale à 50 m²</p> <p>1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de vente supérieure à 50 m²</p> <p>2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS</p> <p>Nombre de places pour les bâtiments neufs ou dont le parc de stationnement d'au moins 10 places est concerné par des travaux constituant un ensemble commercial :</p> <p>Le nombre minimal de places est fixé à 10 % de la capacité du parc de stationnement, avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places. (Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022).</p> <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p>
	<i>Restauration</i>	1 place par tranche entamée de 10 m ² de surface de plancher de la totalité du bâtiment : salle, cuisine, stockage,...
	<i>Commerce de gros</i>	<p>2 places de stationnement pour une surface de vente inférieure ou égale à 50 m²</p> <p>1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de vente supérieure à 50 m²</p>
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES</p> <p>1 place de stationnement par tranche entamée de 30m² de surface de plancher</p>

		<p>2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS</p> <p>Le seuil minimal d'emplacement destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment</p> <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p> <p>L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée</p>
	Cinéma	Sans objet- Non autorisé dans la zone UI
	Hôtels	Sans objet- Non autorisé dans la zone UI
	Autres hébergements touristiques	Sans objet- Non autorisé dans la zone UI
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Sans objet- Non autorisé dans la zone UI
	Salle d'art et de spectacle	Sans objet- Non autorisé dans la zone UI
	Équipements sportifs	Sans objet- Non autorisé dans la zone UI
	Lieux de culte	Sans objet- Non autorisé dans la zone UI
	Autres équipements recevant du public	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES :</p> <p>1 place de stationnement par tranche entamée de 50m² de surface de plancher</p>
	Entrepôt	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES :</p>

		2 places de stationnement par tranche entamée de 50m ² d'emprise au sol
	<i>Bureau</i>	1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UI

2.9.3 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

2.9.3.1 *Desserte par les voies publiques et privées*

a. Les Accès, bandes d'accès et servitudes de passage :

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

b. Les voies nouvelles

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.9.3.2 *Desserte par les réseaux*

a. Eau potable

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

b. Assainissement des eaux usées

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

c. Eaux pluviales

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

d. Incendie

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

e. Réseaux divers

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

f. Collecte des déchets

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.10 ZONE UIC

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	Autorisée	Seulement en secteur Uich à partir du R+1
	Hébergement	Autorisée	Seulement en Uic
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée	
	Restauration	Autorisée	
	Commerce de gros	Autorisée	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée	
	Cinéma	Autorisée	Seulement en Uic* secteur Cap Océan
	Hôtels	Autorisée	Seulement en Uic
	Autres hébergements touristiques	Interdit	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée	Seulement en Uic
	Salles d'art et de spectacles	Interdite	
	Équipements sportifs	Autorisée	
	Lieux de culte	Interdite	
	Autres équipements recevant du public	Interdite	
Autres activités des secteurs primaire,	Industrie	Autorisée	
	Entrepôt	Autorisée	Hors box de stockage
	Bureau	Autorisée	

secondaire ou tertiaire	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	<p>Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Sont admis à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 aux parkings souterrains, - 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	

2.10.1.2 Mixité fonctionnelle et 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.

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.

2.10.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Les nouvelles constructions doivent être édifiées :

Dans les secteurs hors agglomération :

- Pour les routes nationales : cf. dispositions générales
- Pour les routes départementales : cf. dispositions générales

Dans les secteurs en agglomération :

- Pour les routes nationales : cf. dispositions générales,
- Selon un recul de 20 m minimum depuis l'axe de la RD112,
- 8 m minimum mesurés depuis l'alignement pour les autres voies et/ou emprises publiques.

Pour les parcelles bordées par plusieurs voies et/ou emprises publiques, les reculs précités pourront être appliqués uniquement sur l'une des voies et/ou emprises publiques avec un recul minimum de 6 mètres par rapport aux autres voies.

Les extensions doivent être édifiées :

Dans les secteurs hors agglomération :

- Pour les routes nationales : cf. dispositions générales
- Pour les routes départementales : cf. dispositions générales

Dans les secteurs en agglomération :

- Pour les routes nationales : cf. dispositions générales,
- Selon un recul de 20 m minimum depuis l'axe de la RD112,
- 8 m minimum mesurés depuis l'alignement pour les autres voies et/ou emprises publiques.

Lorsqu'une construction principale existante n'est plus conforme aux règles édictées par le règlement de zone en vigueur :

- Son extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'existant.
- Son extension verticale (surélévation) pourra respecter le recul de la construction principale existante.

Pour les parcelles bordées par plusieurs voies et/ou emprises publiques, les reculs précités pourront être appliqués uniquement sur l'une des voies et/ou emprises publiques avec un recul minimum de 6 mètres par rapport aux autres voies.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Sans prescriptions.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Les nouvelles constructions doivent être édifiées :****En zones Ulc et Ulch :**

- En ordre discontinu, à une distance minimale de 6 mètres de toutes les limites séparatives (latérales et de fond de parcelle).

En zone Ulc* :

- Soit en ordre continu, contiguë aux limites séparatives latérales de l'unité foncière et une distance minimale de 6 mètres par rapport à limite fond de parcelle,
- Soit en ordre semi-continu, contiguë à une limite séparative latérale de l'unité foncière et à une distance minimale de 6 m par rapport à la limite séparative latérale opposée et au fond de parcelle,
- Soit en ordre discontinu, soit à une distance minimale de 6 m de toutes les limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle).

En zones Ulc, Ulch et Ulc* :

En limite avec les zones UA, UB, UC, UD, UD2, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 20m par rapport à la limite de ces zones.

Les extensions doivent être édifiées :**En zones Ulc et Ulch :**

- En ordre discontinu, à une distance minimale de 6 mètres de toutes les limites séparatives (latérales et de fond de parcelle).

En zone U1c* :

- Soit en ordre continu, contiguë aux limites séparatives latérales de l'unité foncière et une distance minimale de 6 mètres par rapport à limite fond de parcelle,
- Soit en ordre semi-continu, contiguë à une limite séparative latérale de l'unité foncière et à une distance minimale de 6 m par rapport à la limite séparative latérale opposée et au fond de parcelle,
- Soit en ordre discontinu, soit à une distance minimale de 6 m de toutes les limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle).

En zones U1c, U1ch et U1c* :

En limite avec les zones UA, UB, UC, UD, UD2, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 20m par rapport à la limite de ces zones.

Lorsqu'une construction principale existante n'est plus conforme aux règles édictées par le règlement de zone en vigueur :

- Son extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants en conservant le recul existant, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'existant.
- Son extension verticale (surélévation) devra respecter le recul imposé dans la zone.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Pour les annexes non accolées à la construction principale, sur la ou les limites séparatives ou à 4 m minimum de la ou des limites séparatives.

Pour les piscines non couvertes et non closes, à 4 mètres minimum.

Les clôtures sont interdites dans le lit des fossés.

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 60% de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise totale des annexes ne devra pas excéder une superficie maximale de 10% de l'emprise de la construction principale, sans que l'emprise totale des constructions ne puisse dépasser le maximum autorisé.

e. Hauteur des constructions

En zones U1c, U1c* : Non réglementé.

En zone U1ch :

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11,5m au faîtage.

En limite avec les zones UC et UD2, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 8,5m au faîtage.

Pour les annexes non accolées à la construction principale : 4,50 m au faîtage et 3 m à l'égout du toit. Dans tous les cas, la hauteur sur les limites séparatives ne doit pas dépasser 3 m.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

2.10.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sont interdites les constructions préfabriquées de caractère trop précaire ou inesthétiques dont notamment celles identifiées avec des matériaux de récupération tels que la tôle, tant en couverture qu'en bardage.

Les bardages en tôle profilée et laquée sont autorisés.

Clôture :

En façade sur voie, sont autorisées :

- Soit les clôtures en mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à 1,40m, surmonté d'un grillage rigide, sans que leur hauteur totale ne puisse dépasser 2m.
- Soit les clôtures en grillage rigide, d'une hauteur de 2 mètres maximum

En limites séparatives, sont autorisées :

- Les clôtures en grillage rigide, d'une hauteur de 2 mètres maximum.

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).

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 visibles depuis le domaine public devront être habillées ou coffrées (cf. charte architecturale).

2.10.2.4 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 la superficie de l'unité foncière doit être maintenu en « pleine terre ».

b. Obligations en matière de plantations

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible.

Dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, les abattages d'arbres doivent être strictement limités aux emprises des constructions et de leur accès.

Il devra être établi un plan de l'unité foncière comportant un relevé de la végétation. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de haute tige : pour 1 arbre abattu, 1 arbre replanté.

Les surfaces réservées au stationnement collectif non couvert doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places créées.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent être des essences locales ou adaptées au territoire, en excluant les espèces exotiques envahissantes. 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 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.

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 places de stationnement auront des dimensions minimales de 5 mètres x 2.40 mètres.

Toutefois lorsque l'objectif est le partage de l'espace entre les différents modes de déplacement, les dimensions des aires de stationnement matérialisées de manière longitudinales, pourront être ramenées à 5,00 X 2 mètres.

Tout parking d'immeuble neuf de plus de 10 places doit avoir 100 % de ses emplacements pré-équipés pour la recharge des véhicules électriques (loi LOM du 26 décembre 2019).

En cas de travaux sur des bâtiments existants, ayant pour objet un changement de destination, ayant pour objet la création de logements supplémentaires, la modification de typologie de logements, les normes définies ci-dessous doivent être seulement respectées pour les travaux projetés

En cas d'extension, les normes visées ci-après ne sont exigées que si la surface de vente et/ou surface de plancher existante, additionnée à la surface de vente et/ou de plancher créée dépasse l'un des seuils fixés ci-dessous.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

Destinations	Sous-destinations	
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone Ulc
	<i>Exploitation forestière</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone Ulc
Habitation	<i>Logement</i>	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES :</p> <p>Pour les constructions à usage collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement doit être aménagée par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État. • 1 place de stationnement doit être aménagée jusqu'au T3 • 2 places de stationnement à partir du T4

		<p>2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS : décret 2022-930 du 25 juin 2022</p> <p>Pour les opérations groupées ou collectives (avec un minimum de deux logements) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 espace réservé au stationnement sécurisé des vélos : 1 emplacement par logement jusqu'au T2 - 2 emplacement par logement à partir du T3 <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1er de l'arrêté du 30 juin 2022)</p> <p>L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes</p> <p>Autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée.</p>
	Hébergement	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES :</p> <p>1 place de stationnement pour 5 logements</p> <p>2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS :</p> <p>Pour les opérations groupées ou collectives (avec un minimum de deux logements) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 espace réservé au stationnement sécurisé des vélos : 1 emplacement par logement jusqu'au T2 - 2 emplacement par logement à partir du T3 <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1er de l'arrêté du 30 juin 2022)</p>
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES :</p> <p>2 places de stationnement pour une surface de vente inférieure ou égale à 50 m²</p> <p>1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de vente supérieure à 50 m²</p> <p>2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS</p> <p>Nombre de places pour les bâtiments neufs ou dont le parc de stationnement d'au moins 10 places est concerné par des travaux constituant un ensemble commercial :</p>

		<p>Le nombre minimal de places est fixé à 10 % de la capacité du parc de stationnement, avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places. (Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022).</p> <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p> <p>.</p>
	Restauration	<p>1 place par tranche entamée de 10 m² de surface de plancher de la totalité du bâtiment : salle, cuisine, stockage, ... (arrondie à la valeur supérieure).</p>
	Commerce de gros	<p>2 places de stationnement pour une surface de vente inférieure ou égale à 50 m²</p> <p>1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de vente supérieure à 50 m²</p>
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES</p> <p>1 place de stationnement par tranche entamée de 30m² de surface de plancher</p> <p>2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS</p> <p>Le seuil minimal d'emplacement destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment</p> <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p> <p>L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée</p>
	Cinéma	<p>1 place de stationnement pour 5 personnes admises</p>
	Hôtels	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES :</p> <p>1 place de stationnement par chambre</p> <p>2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS</p> <p>Nombre de places pour les bâtiments neufs ou dont le parc de stationnement d'au moins 10 places est concerné par des travaux constituant un ensemble commercial :</p>

		<p>Le nombre minimal de places est fixé à 10 % de la capacité du parc de stationnement, avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places. (Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022).</p> <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p>
	Autres hébergements touristiques	Sans objet- non autorisé dans la zone Ulc
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES :</p> <p>1 place de stationnement par tranche entamée de 25m² de surface de plancher</p> <p>2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS</p> <p>Nombre de places pour les bâtiments neufs ou dont le parc de stationnement d'au moins 10 places est concerné par des travaux constituant un ensemble commercial :</p> <p>Le nombre minimal de places est fixé à 10 % de la capacité du parc de stationnement, avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places. (Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022).</p> <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p>
	Salle d'art et de spectacle	Sans objet- non autorisé dans la zone Ulc
	Équipements sportifs	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	Lieux de culte	Sans objet- non autorisé dans la zone Ulc
	Autres équipements recevant du public	Sans objet- non autorisé dans la zone Ulc
Autres activités des secteurs	Industrie	1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES :

secondaire ou tertiaire		1 place de stationnement par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher
	<i>Entrepôt</i>	1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES : 2 places de stationnement par tranche entamée de 50m ² d'emprise au sol
	<i>Bureau</i>	1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone Ulc

2.10.3 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

2.10.3.1 Desserte par les voies publiques et privées

a. Les Accès, bandes d'accès et servitudes de passage :

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

b. Les voies nouvelles

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.10.3.2 Desserte par les réseaux

a. Eau potable

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

b. Assainissement des eaux usées

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

c. Eaux pluviales

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

d. Incendie

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

e. Réseaux divers

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

f. Collecte des déchets

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.11 ZONE UK

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	Autorisée	En secteur diffus (L.121-8 du code de l'Urbanisme), seule l'extension limitée (20% de l'emprise au sol et/ou de la surface plancher) des constructions existantes est autorisée. à condition qu'elles soient liées aux besoins de gardiennage ou à l'emploi de saisonniers.
	Hébergement	Interdite	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée	En secteur diffus (L.121-8 du code de l'Urbanisme), seule l'extension limitée (20% de l'emprise au sol) des constructions existantes est autorisée. à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au développement des activités du PRL
	Restauration	Autorisée	En secteur diffus (L.121-8 du code de l'Urbanisme), seule l'extension limitée (20% de l'emprise au sol) des constructions existantes est autorisée. à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au développement des activités du PRL et des campings
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée	En secteur diffus (L.121-8 du code de l'Urbanisme), seule l'extension limitée (20% de l'emprise au sol) des constructions existantes est autorisée. à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au développement des activités du PRL et des campings
	Cinéma	Interdite	
	Hôtels	Interdite	

	Autres hébergements touristiques	Autorisée	En secteur diffus (L.121-8 du code de l'Urbanisme), seule l'extension limitée (20% de l'emprise au sol) des constructions existantes est autorisée.
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	Interdite	
	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	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Autorisée	En secteur diffus (L.121-8 du code de l'Urbanisme), seule l'extension limitée (20% de l'emprise au sol) des constructions existantes est autorisée. à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au développement des activités du PRL et des campings
	Bureau	Autorisée	En secteur diffus (L.121-8 du code de l'Urbanisme), seule l'extension limitée (20% de l'emprise au sol) des constructions existantes est autorisée.
	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	Autorisée	<p>PRL, campings</p> <p>En secteur diffus (L.121-8 du code de l'Urbanisme), seule l'extension limitée (20% de l'emprise au sol) des constructions existantes est autorisée.</p> <p>Conformément à l'article R.111-38 le nombre d'habitations légères de loisirs devra :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Être inférieur à 35 lorsque le terrain de camping comprend moins de 175 emplacements - Comprendre 20 % du nombre total d'emplacement dans les autres cas.
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	<p>Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Sont admis à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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,

		<ul style="list-style-type: none"> - ou d'être liées aux constructions autorisées et aux parkings souterrains, - 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	

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 nouvelles constructions doivent être édifiées :

Dans les secteurs hors agglomération :

- Pour les routes départementales : cf. dispositions générales

Dans les secteurs en agglomération :

- Selon un recul de 100m des rives du canal des Landes,
- Selon un recul de 4 m depuis l'alignement pour les constructions desservies par une voie publique ou privée ayant les caractéristiques d'une voie publique et destinée à être ouverte à la circulation publique.

Les extensions doivent être édifiées :

Dans les secteurs hors agglomération :

- Pour les routes départementales : cf. dispositions générales

Dans les secteurs en agglomération :

- Selon un recul de 100m des rives du canal des Landes,
- Selon un recul de 4 m depuis l'alignement pour les constructions desservies par une voie publique ou privée ayant les caractéristiques d'une voie publique et destinée à être ouverte à la circulation publique.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Pour les annexes non accolées à la construction principale : Sans prescriptions.

Pour les piscines non couvertes et non closes : Sans prescriptions.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être édifiées :

- En ordre discontinu, à une distance minimale de 4 m de toutes les limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle).

Les extensions doivent être édifiées :

- En ordre discontinu, à une distance minimale de 4 m de toutes les limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle).

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Pour les annexes non accolées à la construction principale, sur la ou les limites séparatives ou à 4 m minimum de la ou des limites séparatives.

Pour les piscines non couvertes et non closes, à 4 m minimum.

Les clôtures sont interdites dans le lit des fossés.

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.

d. Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière.

e. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à :

- 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 5,5m au faîtage pour les habitations légères de loisirs,
- 6,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 8m au faîtage pour les autres constructions

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

2.11.2.2 *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

Certaines constructions présentant un caractère étranger à la région ou inesthétique sont interdites, notamment :

- Certains bâtiments réalisés, soit en ossature béton réservant en feuillure des remplissages béton, soit en utilisant des matériaux de récupération.
- Les pastiches architecturaux.
- Les constructions traditionnelles mais étrangères à la région.

Les constructions de conception architecturale traditionnelle devront avoir les caractéristiques des constructions locales traditionnelles avec une couverture en tuiles de type régional à savoir :

- La couleur des tuiles sera rouge ou rose, toutefois les tuiles de couleur ocre et brun pourront être mélangées avec les premières citées.
- Les couvertures en tuiles creuses sur support fibrociment sont tolérées.
- Pente de toiture comprise entre 25 et 40%, toutefois en cas de réalisation de pignon, une pente supérieure pourra être admise.
- Débords de toits de 0,50 m minimum.
- Les tuiles vernissées ou de couleurs vives sont interdites.

Clôture :

- En façade sur voie, les clôtures en brande ou de type ossature béton réservant feuillure pour remplissage béton sont strictement interdites.
- Les clôtures en grillage rigide d'une hauteur de 1,80m maximum sont autorisées en façade sur voie et en limites séparatives.

Toutes les constructions, y compris les clôtures, respecteront les couleurs dominantes de l'environnement architectural et paysager, et s'attacheront à mettre en valeur les matériaux de construction. Les teintes claires prédomineront, les couleurs pures trop éclatantes étant vivement déconseillées. Toutes les couleurs agressives tant vis à vis de l'environnement paysager que de l'environnement architectural sont prosrites. Tous les pignons apparents seront traités (enduits peints,...).

Toutes les constructions repérées sur le plan de zonage comme patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme devront obligatoirement et préalablement à une démolition, obtenir un permis de démolir.

La conservation des façades sera obligatoire de même que la toiture qui pourra toutefois être remaniée. Les autres parties ou/et éléments de la construction seront traités dans le respect du caractère de la construction (volume - aspect général - couleurs).

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).

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 visibles depuis le domaine public devront être habillées ou coffrées (cf. charte architecturale).

2.11.2.4 *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 la superficie de l'unité foncière située dans cette bande doit être maintenu en « pleine terre ».

b. Obligations en matière de plantations

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible.

Dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, les abattages d'arbres doivent être strictement limités aux emprises des constructions et de leur accès.

Il devra être établi un plan de l'unité foncière comportant un relevé de la végétation. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de haute tige : pour 1 arbre abattu, 2 arbres replantés.

Les surfaces réservées au stationnement collectif non couvert doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places créées.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent être des essences locales ou adaptées au territoire, en excluant les espèces exotiques envahissantes. 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 places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, sur l'unité foncière ou conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à proximité immédiate de l'opération.

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 places de stationnement auront des dimensions minimales de 5 mètres x 2.40 mètres.

Toutefois lorsque l'objectif est le partage de l'espace entre les différents modes de déplacement, les dimensions des aires de stationnement matérialisées de manière longitudinales, pourront être ramenées à 5,00 X 2 mètres.

Tout parking d'immeuble neuf de plus de 10 places doit avoir 100 % de ses emplacements pré-équipés pour la recharge des véhicules électriques (loi LOM du 26 décembre 2019).

En cas de travaux sur des bâtiments existants, ayant pour objet un changement de destination, la création de logements supplémentaires ou une modification de typologie de logements, les normes définies ci-dessous doivent être respectées

En cas d'extension, les normes visées ci-après ne sont exigées que si la surface de vente et/ou surface de plancher existante, additionnée à la surface de vente et/ou de plancher créée dépasse l'un des seuils fixés ci-dessous.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

Destinations	Sous-destinations	
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UK
	<i>Exploitation forestière</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UK

Habitation	<i>Logement</i>	1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES : Constructions à usage d'habitation individuelle : 1 place par logement
	<i>Hébergement</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone UK
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES Sans objet. 2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS Nombre de places pour les bâtiments neufs ou dont le parc de stationnement d'au moins 10 places est concerné par des travaux constituant un ensemble commercial : Le nombre minimal de places est fixé à 10 % de la capacité du parc de stationnement, avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places. (Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022). Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m ² , hors espace de dégagement (Art. 1 ^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022) L'espace peut être réalisé à l'extérieur des bâtiments, à condition qu'il soit couvert et éclairé. L'espace de stationnement est couvert et se situe à moins de 50 m de la ou des entrées principales du bâtiment. (Art. 3 de l'arrêté du 30 juin 2022)
	<i>Restauration</i>	1 place de stationnement par tranche entamée de 20 m ² de salle de restaurant
	<i>Commerce de gros</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone UK
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	Sans objet.
	<i>Cinéma</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone UK
	<i>Hôtels</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone UK
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	1 place de stationnement pour 1 emplacement.
Équipements d'intérêt collectif	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone UK

et de services publics	<i>administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone UK
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone UK
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone UK
	<i>Équipements sportifs</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone UK
	<i>Lieux de culte</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone UK
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone UK
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone UK
	<i>Entrepôt</i>	Sans objet
	<i>Bureau</i>	Sans objet
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone UK
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone UK

2.11.3 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

2.11.3.1 Desserte par les voies publiques et privées

a. Les Accès, bandes d'accès et servitudes de passage :

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

b. Les voies nouvelles

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.11.3.2 Desserte par les réseaux

a. Eau potable

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

b. Assainissement des eaux usées

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

c. Eaux pluviales

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

d. Incendie

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

e. Réseaux divers

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

f. Collecte des déchets

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.12 ZONE UT

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	Interdite	
	Hébergement	Interdite	
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	Interdite	
	Cinéma	Interdite	
	Hôtels	Interdite	
	Autres hébergements touristiques	Interdite	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdite	

	Salles d'art et de spectacles	Interdite	
	Équipements sportifs	Autorisés	
	Lieux de culte	Interdite	
	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	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	<p>Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Sont admis à condition :</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - 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 aux parkings souterrains, - 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	
Installations et terrains aménagés pour la pratique du sport et de loisirs	Autorisés	

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

2.12.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

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.

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.

2.12.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Les nouvelles constructions doivent être édifiées :

Dans les secteurs hors agglomération :

- Pour les routes départementales : cf. dispositions générales,
- Soit à l'alignement,
- Soit selon un recul minimal de 1 m

Dans les secteurs en agglomération :

- Soit à l'alignement,
- Soit selon un recul minimal de 1 m

Les extensions doivent être édifiées :

Dans les secteurs hors agglomération :

- Pour les routes départementales : cf. dispositions générales,
- Soit à l'alignement,
- Soit selon un recul minimal de 1 m

Dans les secteurs en agglomération :

- Soit à l'alignement,
- Soit selon un recul minimal de 1 m

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être édifiées :

- Soit en ordre continu, contigüe aux limites séparatives latérales de l'unité foncière et une distance minimale de 4 mètres par rapport à limite fond de parcelle,
- Soit en ordre semi-continu, contigüe à une limite séparative latérale de l'unité foncière et à une distance minimale de 4 m par rapport à la limite séparative latérale opposée et au fond de parcelle
- Soit en ordre discontinu, à une distance minimale de 4 m par rapport aux limites séparatives latérales opposées et au fond de parcelle.

Les extensions doivent être édifiées :

- Soit en ordre continu, contigüe aux limites séparatives latérales de l'unité foncière et une distance minimale de 4 mètres par rapport à limite fond de parcelle,
- Soit en ordre semi-continu, contigüe à une limite séparative latérale de l'unité foncière et à une distance minimale de 4 m par rapport à la limite séparative latérale opposée et au fond de parcelle
- Soit en ordre discontinu, à une distance minimale de 4 m par rapport aux limites séparatives latérales opposées et au fond de parcelle.

Les clôtures sont interdites dans le lit des fossés.

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 des bâtiments existants à laquelle s'ajoute une extension de 20% de l'emprise initiale.

e. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 8,5m au faîtage.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas d'extension ou de travaux sur une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

Pour toutes les constructions soumises aux cotes de seuil définies par le PPRSM, les hauteurs maximales définies plus haut devront être calculées à partir de la cote qui sera imposée. Toutefois, pour les annexes non accolées, la hauteur sera prise en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux.

2.12.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Certaines constructions présentant un caractère étranger à la région ou inesthétique sont interdites, notamment :

- Certains bâtiments réalisés, soit en ossature béton réservant en feuillure des remplissages béton, soit en utilisant des matériaux de récupération,
- Les pastiches architecturaux,
- Les constructions traditionnelles mais étrangères à la région.

Les constructions de conception architecturale traditionnelle devront avoir les caractéristiques des constructions locales traditionnelles à savoir :

- Une couverture en tuiles de type régional
- La couleur des tuiles sera rouge ou rose, toutefois les tuiles de couleur ocre et brun pourront se mélanger avec les premières citées.
- Les couvertures en tuiles creuses sur support fibrociment sont tolérées.
- Pente de toiture comprise entre 25 et 40%, toutefois en cas de réalisation de pignon, une pente supérieure pourra être admise.
- Débords de toits de 0,50 m minimum.
- Les tuiles vernissées ou de couleurs vives sont interdites.

Clôture :

- En façade sur voie, les clôtures en brande ou de type ossature béton réservant feuillure pour remplissage béton sont strictement interdites.
- Les clôtures en grillage rigide, d'une hauteur de 1,80 m maximum sont autorisées en façade sur voie et en limites séparatives.

Toutes les constructions, y compris les clôtures, respecteront les couleurs dominantes de l'environnement architectural et paysager, et s'attacheront à mettre en valeur les matériaux de construction. Les teintes claires prédomineront, les couleurs pures trop éclatantes étant vivement déconseillées. Toutes les couleurs agressives tant vis à vis de l'environnement paysager que de l'environnement architectural sont proscrites. Tous les pignons apparents seront traités (enduits peints,...).

Toutes les constructions repérées sur le plan de zonage comme patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme devront obligatoirement et préalablement à une démolition, obtenir un permis de démolir.

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).

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 visibles depuis le domaine public devront être habillées ou coffrées (cf. charte architecturale).

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

a. Obligations en matière d'espaces verts pleine terre

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière située dans cette bande doit être maintenu en « pleine terre ».

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

b. Obligations en matière de plantations

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible.

Dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, les abattages d'arbres doivent être strictement limités aux emprises des constructions et de leur accès.

Il devra être établi un plan de l'unité foncière comportant un relevé de la végétation. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de haute tige : pour 1 arbre abattu, 2 arbres replantés.

Les surfaces réservées au stationnement collectif non couvert doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places créées.

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

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent être des essences locales ou adaptées au territoire, en excluant les espèces exotiques envahissantes. 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 places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, sur l'unité foncière ou conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, à proximité immédiate de l'opération.

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 places de stationnement auront des dimensions minimales de 5 mètres x 2.40 mètres.

Toutefois lorsque l'objectif est le partage de l'espace entre les différents modes de déplacement, les dimensions des aires de stationnement matérialisées de manière longitudinales, pourront être ramenées à 5,00 X 2 mètres.

Tout parking d'immeuble neuf de plus de 10 places doit avoir 100 % de ses emplacements pré-équipés pour la recharge des véhicules électriques (loi LOM du 26 décembre 2019).

En cas de travaux sur des bâtiments existants, ayant pour objet un changement de destination, la création de logements supplémentaires ou une modification de typologie de logements, les normes définies ci-dessous doivent être respectées

En cas d'extension, les normes visées ci-après ne sont exigées que si la surface de vente et/ou surface de plancher existante, additionnée à la surface de vente et/ou de plancher créée dépasse l'un des seuils fixés ci-dessous.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

Destinations	Sous-destinations	
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	Sans objet
	<i>Exploitation forestière</i>	Sans objet
Habitation	<i>Logement</i>	Sans objet
	<i>Hébergement</i>	Sans objet
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Sans objet
	<i>Restauration</i>	Sans objet
	<i>Commerce de gros</i>	Sans objet
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	Sans objet
	<i>Cinéma</i>	Sans objet
	<i>Hôtels</i>	Sans objet
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	Sans objet
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	Sans objet
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	Sans objet

	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Sans objet
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	Sans objet
	<i>Équipements sportifs</i>	Sans objet
	<i>Lieux de culte</i>	Sans objet
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Sans objet.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	Sans objet
	<i>Entrepôt</i>	Sans objet
	<i>Bureau</i>	Sans objet
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Sans objet
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Sans objet

2.12.3 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

2.12.3.1 Desserte par les voies publiques et privées

a. Les Accès, bandes d'accès et servitudes de passage :

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

b. Les voies nouvelles

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.12.3.2 Desserte par les réseaux

a. Eau potable

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

b. Assainissement des eaux usées

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

c. Eaux pluviales

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

d. Incendie

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

e. Réseaux divers

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

f. Collecte des déchets

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.13 ZONE UM

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

2.13.1.1 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 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)
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Interdite	
	Hébergement	Interdite	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée	A condition qu'elles soient liées exclusivement aux activités maritimes, portuaires, de pêche, de conchyliculture ou de cultures marines, ou de nautisme
	Restauration	Autorisée	Seulement en zones UM, UMn Sous réserve du respect des dispositions du règlement du PPRSM
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée	
	Cinéma	Interdite	
	Hôtels	Interdite	
	Autres hébergements touristiques	Interdite	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée	

	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée	Seulement en zone UM
	Salles d'art et de spectacles	Interdite	
	Équipements sportifs	Interdite	
	Lieux de culte	Interdite	
	Autres équipements recevant du public	Autorisée	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisée	
	Entrepôt	Autorisée	
	Bureau	Autorisée	
	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	<p>Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Sont admis à condition :</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - 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 aux parkings souterrains, - 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	

2.13.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

2.13.2 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.

2.13.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Les nouvelles constructions doivent être édifiées :

Dans les secteurs hors agglomération :

cf. dispositions générales.

Dans les secteurs en agglomération :

Sans prescriptions.

Les extensions doivent être édifiées :

Dans les secteurs hors agglomération :

cf. dispositions générales.

Dans les secteurs en agglomération :

Sans prescriptions.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Les annexes et les piscines sont interdites dans ces zones.

Bassins d'égouttoirs et autres ouvrages techniques de même type (maline,...) : Sans prescriptions.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Les nouvelles constructions doivent être édifiées :**

En zones UM, UMb et UMn : Sans prescriptions.

En zone UMo :

- Soit en ordre continu, c'est-à-dire contiguë aux deux limites séparatives latérales opposées de l'AOT,
- Soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire contiguë à une limite latérale de l'AOT et en retrait de la limite latérale opposée de l'AOT à une distance minimale de 2m,
- Soit en ordre discontinu, c'est-à-dire en retrait des 2 limites séparatives latérales opposées de l'AOT, à une distance minimale de 2m.

Les extensions doivent être édifiées :

En zones UM, UMb et UMn : Sans prescriptions.

En zone UMo :

- Soit en ordre continu, c'est-à-dire contiguë aux deux limites séparatives latérales opposées de l'AOT,
- Soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire contiguë à une limite latérale de l'AOT et en retrait de la limite latérale opposée de l'AOT à une distance minimale de 2m,
- Soit en ordre discontinu, c'est-à-dire en retrait des 2 limites séparatives latérales opposées de l'AOT, à une distance minimale de 2m.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Les annexes et les piscines sont interdites dans ces zones.

Bassins d'égouttoirs et autres ouvrages techniques de même type (maline,...) : selon un recul de 1 m.

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

En zone UM :

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.

En zone UMb et UMn :

Étant donné la spécificité des zones aucune distance minimale n'est imposée.

En zone Umo :

Une distance de 2 mètres doit être respectée entre chaque cabane.

En zone UM, UMb, UMn et Umo :

Bassins dégorgeoirs et autres ouvrages techniques de même type (maline,...) : Sans prescriptions.

d. Emprise au sol

En secteur UM et UMn : Sans prescriptions particulières

En secteur UMb :

La dimension maximale des constructions à édifier est de :

- Sur le site l'Aiguillon/Lapin Blanc : toutes les constructions devront avoir l'aspect d'une cabane traditionnelle d'une emprise maximale de 72 m²,
- Sur le complexe des bassins dégorgeoirs du Canalot : 30 % de l'unité foncière

En secteur UMo :

La dimension maximale des constructions à édifier est de :

- Sur le Port Central : 144 m² pour les cabanes ostréicoles.
- La couverture des bassins dégorgeoirs est autorisée. Toutefois, celle-ci ne concerneront uniquement l'emprise des bassins dégorgeoirs.
- 200 m² pour les bâtiments liés à la vente d'équipements maritimes et d'accastillage (Ex : coopérative maritime).
- Pour l'ensemble des unités fonctionnelles, la superficie dédiée à la vente et à la dégustation ne peut dépasser 50% de la surface close de la cabane et 50% de la superficie de l'AOT.
- Sur le complexe Rocher : Sans prescriptions.

e. Hauteur des constructions**En zone UM :**

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage.

Cependant, cette hauteur pourra être dépassée lorsque des impératifs techniques l'imposeront pour le bon fonctionnement du port de pêche et de plaisance.

En zones UMb et Umo :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- Pour les cabanes ostréicoles et les couvertures de bassins dégorgeoirs : 5.50 mètres maximum,
- Pour les systèmes de lavage et de manutentions : 4,50 mètres maximum,
- Pour les autres constructions autorisées, 8 mètres maximum.

En secteur UMn :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 10 mètres pour les équipements techniques (hangars, équipements de stockage et de manutention...),
- 8 mètres pour les autres constructions autorisées dans la zone.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

2.13.2.2 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 (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).

Dispositions en zone UM et UMn :

Sont interdites :

- les constructions présentant un caractère étranger à la région ou inesthétique,
- les constructions réalisées, soit en ossature béton réservant en feuillure des remplissages béton, soit en utilisant des matériaux de récupération,
- les constructions d'aspect précaires, notamment en matériaux préfabriqués ou de récupération,
- les couvertures en fibrociment ou en tôles ondulées.

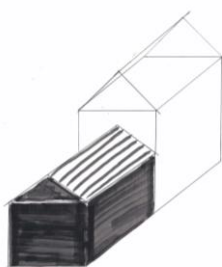
Les volumes doivent être simples.

Dispositions en zone UMb et UMo :

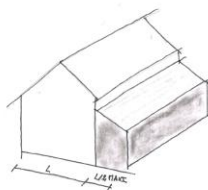
Toutes les constructions autorisées devront être réalisées sous forme de cabanes traditionnelles.

Volume : Les cabanes traditionnelles y compris les structures couvrant les bassins qui auront une surface supérieure à 48 m² (soit cabane traditionnelle de 6 m x 8 m) seront réalisées en plusieurs volumes, tant pour les extensions que pour les créations (voir croquis ci-dessous).

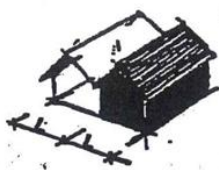
- Pour le cas 1, la jonction de la toiture du volume secondaire avec celle du volume principal doit se faire à l'égout de la toiture.
- Pour le cas 2 la jonction de la toiture du volume secondaire avec le volume principal doit se faire sous l'égout de la toiture du volume 1.
- Pour le cas 3, la cabane sera constituée de deux volumes et de deux toitures à deux pentes.
- Pour le cas 4, la cabane sera constituée de deux volumes et de deux toitures à deux pentes. La jonction de la toiture du volume secondaire avec le volume principal doit se faire sous l'égout de la toiture du volume 2.



Cas 1



Cas 2



Cas 3



Cas 4

Construction :

Les cabanes traditionnelles seront soit en ossature bois, soit en matériaux maçonnés à condition que le parement soit en bois.

Les parties maçonnées doivent être traitées dans un matériau unique apparent, et du même ton que le bardage de la cabane,

Matériaux de façade :

Les parements extérieurs et les menuiseries seront obligatoirement en bois. Le bardage bois sera à lames verticales avec couvre joints. Un soubassement béton de 0,40m sera toléré.

Les occultations seront de type volets rabattables en tableau ou coulissants à l'exclusion de tout volet roulant, persiennes etc.

Toitures :

La couverture doit être en tuiles de type Gironde ou de Marseille de teinte claire, sable ou rouge brique, et la pente doit être comprise entre 25 et 40 %.

Les couvertures en tuiles creuses sur support fibrociment sont tolérées.

De plus, pour une meilleure intégration paysagère, les panneaux photovoltaïques, intégrés au bâti, seront privilégiés quand la configuration de la structure porteuse le permet.

Couleurs :

Les façades bois devront être peintes ou teintées à l'aide de produits de conservation ou de protection de couleur sombre, les menuiseries (porte, volets, fenêtres...) devront être peintes de couleurs vives adaptées aux caractéristiques traditionnelles du lieu.

Toutes couleurs trop vives portant atteinte à l'unité du lieu pourront être proscrites.

Clôture :

Les AOT ne peuvent être clôturées. Toutefois il peut être admis la clôture des bassins dégorgeoirs. Dans ce cas elles seront composées d'un grillage soit faisceaux de type bois verticaux ou horizontaux, parallèles et non jointifs,

Divers :

L'emploi de bâches décoratives ou brise vent, etc. sont interdites.

Terrasse :

L'implantation des terrasses devra respecter une distance minimale de 4m mesurée du bord du quai.

2.13.2.3 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).

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 visibles depuis le domaine public devront être habillées ou coffrées (cf. charte architecturale).

2.13.2.4 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 :

Dispositions en zone UM

Sans objet.

Dispositions en zone UMb, UMn et UMo

Tous les espaces hors emprises en pleine terre doivent être aménagés. Ces aménagements devront largement faire appel aux plantations.

Les bandes boisées ou à boiser seront soumises aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, en qualité d'espace boisé classé à conserver.

Les plantations d'agrément au sein des AOT devront être des essences locales.

Tout sujet remarquable ou participant à l'intégration paysagère du site doit être intégré dans la composante urbaine et paysagère du futur projet d'urbanisation.

c. Stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, sur l'unité foncière ou conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à proximité immédiate de l'opération.

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 places de stationnement auront des dimensions minimales de 5 mètres x 2.40 mètres.

Toutefois lorsque l'objectif est le partage de l'espace entre les différents modes de déplacement, les dimensions des aires de stationnement matérialisées de manière longitudinales, pourront être ramenées à 5,00 X 2 mètres.

En cas d'extension, les normes visées ci-après ne sont exigées que si la surface de vente et/ou surface de plancher existante, additionnée à la surface de vente et/ou de plancher créée dépasse l'un des seuils fixés ci-dessous.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

Destinations	Sous-destinations	
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	Sans objet
	<i>Exploitation forestière</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone UM
Habitation	<i>Logement</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone UM
	<i>Hébergement</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone UM
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Sans objet
	<i>Restauration</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Commerce de gros</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone UM
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	Sans objet
	<i>Cinéma</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone UM
	<i>Hôtels</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone UM
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone UM
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	Sans objet
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	Sans objet
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone UM
	<i>Équipements sportifs</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone UM
	<i>Lieux de culte</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone UM
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	Sans objet
	<i>Entrepôt</i>	Sans objet
	<i>Bureau</i>	Sans objet
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone UM
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone UM

2.13.3 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

2.13.3.1 Desserte par les voies publiques et privées

a. Les Accès, bandes d'accès et servitudes de passage :

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

b. Les voies nouvelles

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.13.3.2 Desserte par les réseaux

a. Eau potable

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

b. Assainissement des eaux usées

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

c. Eaux pluviales

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

d. Incendie

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

e. Réseaux divers

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

f. Collecte des déchets

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.14 ZONE UP

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

2.14.1.1 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	En zone Upac : autorisé à condition d'être lié et nécessaire à l'activité
	Hébergement	Interdite	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée	Seulement en secteur UPac
	Restauration	Autorisée	Seulement en secteur UPac
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée	Seulement en secteur UPac
	Cinéma	Interdite	
	Hôtels	Autorisée	Seulement en secteur UPac
	Autres hébergements touristiques	Interdite	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	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	
Autres activités des secteurs	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Interdite	

primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	Autorisée	Seulement en secteur UPac, à condition qu'elle soit liée et nécessaire à l'activité
	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	<p>Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Sont admis à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 aux parkings souterrains,

		- 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	

Dans les secteurs et espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdits toutes les nouvelles constructions et travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité architecturale, paysagère et écologique de ces espaces.

Seules sont autorisées dans cette bande :

- les allées hors enrobé permettant le stationnement sur les allées existantes ou à créer,
- les terrassements pour le passage des réseaux,
- la construction d'un garage dans la limite de 25m² par unité foncière en cas de terrain à forte pente,
- l'implantation sur le perré d'une gloriette dans la limite de 12m² d'emprise au sol,
- en zone UPac, les aires de stationnement et de circulation liées aux activités existantes.

La démolition de ces éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est interdite, sauf contraintes techniques (Cf. article 1-1 de l'annexe Prescriptions relatives au Patrimoine Local).

2.14.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

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

En secteurs UPac, 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/ou emprises publiques sont autorisés à condition que la future sous-destination soit artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureau 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 doivent :

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

b. Mixité sociale

Les projets comportant plus de 4 lots ou logements existants ou à créer devront comporter au moins 35% de logements locatifs aidés. Ce pourcentage est calculé sur la base de la surface de plancher dédiée à la production de logements. Ce dispositif ne s'applique pas aux opérations de logements spécifiques, tels que les résidences étudiantes, les résidences de services seniors, les maisons de retraites et résidences de tourisme.

En effet, un tel dispositif ne saurait s'appliquer 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.

2.14.2 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 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.

2.14.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Les nouvelles constructions doivent être édifiées :

Dans les secteurs hors agglomération :

Cf dispositions générales.

Dans les secteurs en agglomération :

En zones UP1 et UP2 :

- Selon un recul de 25 m minimum par rapport au Domaine Public Maritime,
- Selon un recul de 15 m minimum depuis l'alignement pour :
 - o le boulevard Louis Lignon;
 - o le boulevard de l'Océan de la place Meller au rond-point Louis Gaume;
 - o l'avenue Louis Gaume du rond-point Louis Gaume à l'intersection de l'avenue de l'observatoire
 - o l'avenue de Biscarrosse.
- Selon un recul de 10 m minimum depuis l'alignement le long des autres voies et/ou emprises publiques.

En zone UPac :

- Pour les parcelles inférieures ou égales à 1000 m², dans une bande comprise de 0 à 3 m mesurée depuis l'alignement. En conséquence, il pourra être admise une adaptation de la protection des espaces verts protégés.
- Pour les parcelles supérieures à 1000 m², selon un recul de 10 m minimum depuis l'alignement de la voie.
- Sur les boulevards de l'Océan et Louis Gaume, pour les constructions à destination d'hôtel, l'implantation des constructions sera réalisée selon un recul de 15 m minimum.

En zones UP1, UP2, UPac :

L'implantation des constructions devra être compatible avec la protection des espaces verts protégés et des bandes arborées de bordure de parcelle protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et délimitées dans le document graphique du règlement.

Les reculs imposés par rapport aux voies sont portés au plan par une trame d'espaces verts protégés. À défaut d'indication, la construction en retrait par rapport à l'alignement peut être imposée.

Les extensions doivent être édifiées :

En zones UP1 et U2 :

- Selon un recul de 25 m minimum par rapport au Domaine Public Maritime,
- Selon un recul de 15 m minimum depuis l'alignement pour :
 - o le boulevard Louis Lignon;
 - o le boulevard de l'Océan de la place Meller au rond-point Louis Gaume;
 - o l'avenue Louis Gaume du rond-point Louis Gaume à l'intersection de l'avenue de l'observatoire
 - o l'avenue de Biscarrosse.
- Selon un recul de 10 m minimum depuis l'alignement le long des autres voies.

En zone UPac :

- Pour les parcelles inférieures ou égales à 1000 m², dans une bande comprise de 0 à 3 m mesurée depuis l'alignement. En conséquence, il pourra être admis une adaptation de la protection des espaces verts protégés.
- Pour les parcelles supérieures à 1000 m², selon un recul de 10 m minimum depuis l'alignement de la voie.
- Sur les boulevards de l'Océan et Louis Gaume, pour les constructions à destination d'hôtel, l'implantation des constructions sera réalisée selon un recul de 15 m minimum.

En zones UP1, UP2, UPac :

L'implantation des constructions devra être compatible avec la protection des espaces verts protégés et des bandes arborées de bordure de parcelle protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et délimitées dans le document graphique du règlement.

Les reculs imposés par rapport aux voies sont portés au plan par une trame d'espaces verts protégés. À défaut d'indication, la construction en retrait par rapport à l'alignement peut être imposée.

Lorsqu'une construction principale existante n'est plus conforme aux règles édictées par le règlement de zone en vigueur :

- Son extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants en conservant le recul existant, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'existant.
- Son extension verticale (surélévation) devra respecter le recul imposé dans la zone.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Pour les annexes non accolées à la construction principale, uniquement au-delà de la première façade de la construction principale existante.

Pour les parcelles à forte pente, les annexes non habitables seront autorisées en façade sur voie dans une bande de 0 à 3 m comptés depuis l'alignement :

- En bas des terrains à forte pente,
- Et éventuellement en haut du terrain, lorsqu'il desservi par le haut.

Dans ces cas, le niveau de sol de l'annexe devra se situer au niveau du sol de la chaussée ou du trottoir (+ ou - 30cm).

Pour les parcelles situées en bordure de Bassin, l'implantation d'une gloriette sera autorisée entre 0 et 2 mètres du perré (au droit de la parcelle).

Pour les parcelles bordées par plusieurs voies et/ou emprises publiques, l'annexe sera implantée au-delà de la bande verte et à un recul minimum de 10m des autres voies et/ou emprises publiques.

Pour les piscines non couvertes et non closes :

En zone UP1 : La construction de piscines entre la construction principale et l'alignement est interdite.

En zone UP2 : La construction de piscines entre la construction principale et l'alignement est interdite sur les parcelles à forte pente.

En zones UP1 et UP2 :

Pourront être admises les piscines édifiées entre la construction principale et l'alignement dans les cas suivants :

- Lorsque la construction principale existante est implantée en fond de parcelle et que cette implantation spécifique ne permet pas la réalisation de la piscine,
- Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies. Dans ce cas il sera autorisé l'implantation de la piscine sur l'espace situé entre la construction principale et l'alignement qui porte le moins atteinte au maintien du couvert forestier et notamment aux arbres de haute tige. La piscine sera implantée au-delà de la bande verte ou avec un recul minimal de 10 m.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être édifiées :

En zones UP1 et UP2 :

- En ordre discontinu, à une distance minimale de 4 m de toutes les limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle).
- Lorsque les parcelles ont une largeur, en façade sur voie inférieure ou égale à 15 m, le recul doit être de 2 m minimum.

En zone UPAc :

- Soit en ordre continu, contigüe aux limites séparatives latérales de l'unité foncière et une distance minimale de 4 mètres par rapport à limite fond de parcelle,
- Soit en ordre semi-continu, contigüe à une limite séparative latérale de l'unité foncière et à une distance minimale de 4 m par rapport à la limite séparative latérale opposée et au fond de parcelle,
- Soit en discontinu, soit à 4 m minimum des limites séparatives.

Toutefois, pour les parcelles supérieures à 1 500 m² et inférieures ou égales à 2 500 m², seules les implantations en semi-continu et en discontinu sont autorisées. Au-delà de 2 500 m² seules les implantations en discontinu sont autorisées.

Les extensions doivent être édifiées :

En zones UP1 et UP2 :

- En ordre discontinu, à une distance minimale de 4 m de toutes les limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle).
- Lorsque les parcelles ont une largeur, en façade sur rue inférieure ou égale à 15 m, le recul peut être de 2 m minimum.

En zone UPAc :

- Soit en ordre continu, contigüe aux limites séparatives latérales de l'unité foncière et une distance minimale de 4 mètres par rapport à limite fond de parcelle,
- Soit en ordre semi-continu, contigüe à une limite séparative latérale de l'unité foncière et à une distance minimale de 4 m par rapport à la limite séparative latérale opposée et au fond de parcelle,
- Soit en discontinu, soit à 4 m minimum des limites séparatives.

Toutefois, pour les parcelles supérieures à 1500 m² et inférieures ou égales à 2500 m², seules les implantations en semi-continu et en discontinu sont autorisées. Au-delà de 2500 m² seules les implantations en discontinu sont autorisées.

Lorsqu'une construction principale existante n'est plus conforme aux règles édictées par le règlement de zone en vigueur :

- Son extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants en conservant le recul existant, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'existant.
- Son extension verticale (surélévation) devra respecter le recul imposé dans la zone.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Pour les annexes non accolées à la construction principale, sur la ou les limites séparatives ou à 2 m minimum de la ou des limites séparatives.

Pour les piscines non couvertes et non closes, à 4 mètres minimum.

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 15 m.

Pour les annexes :

- Les annexes accolées à la construction principale doivent respecter une distance de 0 m par rapport à cette dernière,
- Les annexes non accolées à la construction principale doivent respecter une distance de 4 m minimum par rapport à cette dernière.

Pour les piscines non couvertes et non closes : Sans prescriptions.

d. Emprise au sol

En zones UP1 et UP2 :

L'emprise au sol cumulée est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière.

Pour toute nouvelle parcelle créée postérieurement à la date d'approbation du PLU et présentant une surface inférieure à 1000 m², l'emprise au sol cumulée est de 10% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière (hors remembrement).

Pour les annexes : une seule annexe avec une emprise au sol maximale limitée à 25m² par unité foncière et une gloriette avec une emprise au sol maximale limitée à 12 m² par unité foncière.

En zone UPAc :

L'emprise au sol cumulée est limitée à 35% de la superficie de l'unité foncière.

Cas particulier :

Dimensions maximales du bâtiment dans leur plus longue longueur :

- En zone UP1 : 25 mètres,

- En zone UP2 : 30 mètres,
- En zone UPac : sans objet.

e. Hauteur des constructions

En zones UP1, UP2 et UPac :

La hauteur des constructions est limitée à 6 m à l'égout du toit et 8,50m au faîtage.

Dans le cas de toute construction à sous destination de logement en R+1, afin de respecter les gabarits des constructions du Pyla, l'emprise en R+1 sera limitée à 70% de l'emprise en rez-de-chaussée.

Toutefois en zone UPac, pour les constructions à sous-destination d'hôtel, la hauteur maximale, ne peut excéder :

- 9,50 mètres à l'égout du toit,
- 11,50 mètres au faîtage,

Une hauteur plus élevée peut-être admise :

- pour l'extension d'une construction existante, dans la limite de la hauteur de cette construction.
- pour le terrain situé à l'angle des avenues de la Forêt et Eskualduna (section BZ 164-165-300) la hauteur des constructions sera limitée :
 - o à 9,50 m à l'égout du toit, et 11,50 m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel pour un tiers de l'emprise bâtie;
 - o à 6 m à l'égout du toit, et 8,50 m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel pour le reste de l'emprise bâtie.

Pour les annexes non accolées à la construction principale : 3,50 m au faîtage et 2,50 m à l'égout du toit. Dans tous les cas, la hauteur sur les limites séparatives ne doit pas dépasser 2,50 m. Toutefois, pour des projets jumelés, une hauteur de 3,50 m en limites séparatives est autorisée sous réserve que les demandes soient déposées conjointement.

Pour les gloriettes : la hauteur est limitée à 4 m.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

2.14.2.2 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 (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).

De nombreux bâtiments, dont nombre de villas arcachonnaises ou les maisons « Gaume » présentent un aspect pittoresque ; la somme de ces constructions visibles en linéaire depuis les voies participe à l'ensemble paysager ; leur remplacement par des types architecturaux radicalement différents peut altérer le caractère unitaire des

lieux et le charme général : outre les prescriptions énoncées ci-après, leur remplacement ou la construction à leur abord immédiat nécessite de faire appel à une architecture en relation avec l'existant.

Nouvelles constructions, extensions ou modifications des constructions existantes ou annexes

○ **Façades**

Suivant les quartiers, pour garantir la pérennité des caractères dominants, les obligations suivantes s'imposent :

- En zone UP1 : les façades des constructions sont maçonneries ; les constructions bardées de bois sont interdites (aspect extérieur). Cependant le bardage bois est autorisé pour les annexes et en façade sur voie pour les extensions limitées ou les équipements ou les bâtiments existants hors du commun (ancien château d'eau, réservoir, etc) et sous réserve de rester en cohérence avec le bâti existant.
- En zone UP2 : les constructions bardées de bois sont admises. Toutefois l'aspect « chalet alpin », par construction de la totalité des façades en madriers assemblés, en bois ronds, en plein, et à croisement des assemblages sur les angles, est interdit.









Les maçonneries sont enduites et peintes en blanc ou blanc cassé.

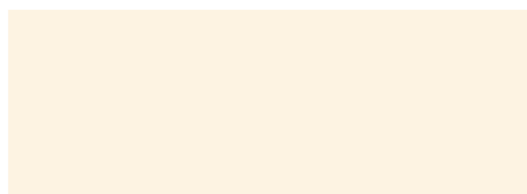
Les bardages de bois sont :

- réalisés par planches verticales, avec couvre-joints,
- traités soit sous forme de bois naturel non vernis (dans ce cas les « bois rouges » sont interdits), soit en bois peint en blanc ou blanc cassé, ou bois naturel grisé.

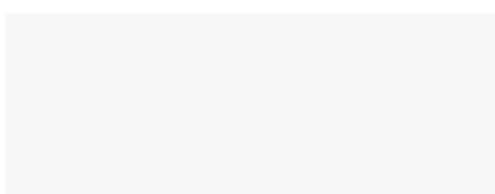
○ **Bandeaux, avant-toits, boiseries, menuiseries, portails, portillons :**

Les bandeaux, avant-toits, boiseries, menuiseries, portails, portillons seront peints selon les RAL suivants :

	
RAL 7000 Gris petit-gris	RAL 7004 Gris de sécurité
	
RAL 7035 Gris clair	RAL 1035 Beige nacré
	
RAL 1036 Or nacré	RAL 8008 Brun olive
	
RAL 3004 Rouge pourpre	RAL 3011 Rouge brun



RAL 9001 Blanc crème

[RAL 9016 Blanc signalisation](#)

RAL 5002 Bleu outremer



RAL 5019 Bleu capri

[RAL 5025 Gentiane nacré](#)

RAL 6026 Vert opale

[RAL 6029 Vert menthe](#)[RAL 6025 Vert fougère](#)

○ Couvertures

Pour les constructions existantes, les toitures doivent être couvertes et entretenues suivant l'originalité des constructions, avec des matériaux identiques.

Le matériau de couverture est limité, pour les constructions neuves, à la tuile creuse ou tuile-canal.

En cas d'extension ou d'annexe, le type de matériau de couverture sera le même que celui de la construction principale existante.

Les tuiles sont de couleur terre-cuite. Les colorations de rouge vif, de bruns sombres ou de jaunes sont interdites et de toutes couleurs autres que la terre-cuite.

La pente de toiture sera comprise entre 25 et 40%.

Les débords de toit devront être de 0,50m minimum.

Clôtures :

○ Clôtures sur voie :

Les clôtures sont de deux types :

- La clôture maçonnée basse enduite et peinte ou chaulée en blanc,

- La clôture constituée de planches de bois verticales, parallèles et non jointives.

La hauteur maximale des clôtures doit être inférieure ou égale à 1,20 m.

Lorsqu'un grillage ou une lisse surmonte un mur bahut, il doit être doublé d'une haie. Dans ce cas, la hauteur du mur bahut n'excède pas 0,60 m.

Les portails de clôtures sont en bois peint ou en aluminium aspect bois, de même hauteur que la clôture ou de hauteur inférieure.

L'usage de matériaux autres que la maçonnerie enduite et peinte en blanc, ou que le bois peint, ou le cas échéant l'acier peint est interdit, notamment les portails, lisses, clôtures en P.V.C.

○ **Clôtures sur emprise publique et en limite séparative :**

Les clôtures maçonnées sont proscrites, sauf prolongement d'une clôture existante, suivant les mêmes configurations que celle-ci.

La hauteur maximale des clôtures doit être inférieure ou égale à 1,80m.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage doublé d'une haie vive,
- Soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,80m surmonté d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive.

Les murs pleins ou clôtures pleines en bois sont interdites.

Les clôtures sont interdites dans le lit des fossés.

○ **Clôture intérieure :**

La construction de clôtures intérieures, de pare-vues ou pare vent, en retrait de l'alignement ou en dehors des limites séparatives est interdite.

Murs de soutènement en front de bassin

Lorsqu'un perré est constitué de moellons de pierre, il doit être entretenu et modifié, si nécessaire, par un dispositif similaire.

Les perrés en béton armé doivent être réalisés avec soin; de teinte claire; l'aspect de parement en ciment gris foncé est interdit.

Le garde-corps surmontant le perré ne doit pas excéder 1m de hauteur et laisser le libre écoulement des eaux. Il devra être de couleur claire.

Des perrés présentent une harmonie entre eux par le prolongement sur tout un linéaire de formes identiques. L'harmonie générale doit être préservée par le maintien du dispositif en place ou son complément le cas échéant, en continuité avec le type dominant, sauf sujétions techniques particulières de défense contre la mer.

Installations de locaux à destination de commerce et activités de service

Le local doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite.

Les façades fantaisistes (rondins de bois, accumulation de formes décoratives, installations à demeure d'objets) sont interdites.

Lorsque le local occupe plusieurs immeubles contigus, la façade doit être décomposée en autant de parties qu'il existe d'immeubles.

Lorsque le local occupe une construction « traditionnelle », repérée au plan pour son intérêt patrimonial, la façade doit préserver les caractéristiques de la construction (aspect de la façade, baies, clôture, espace vert).

La pose à demeure à l'extérieur des façades, dans les espaces libres, les jardins et en saillie sur l'espace public, de vitrines, de panneaux d'exposition ou d'appareils de distribution automatique est interdite.

Les terrassements

Le terrassement pour les constructions sur leur emprise est autorisé.

La modification du niveau des sols naturels est admise sous conditions :

- Les constructions doivent être adaptées aux pentes pour éviter les déblais et remblais sur leurs abords ; ceux-ci sont limités à des adaptations sur 0,80m.
- Les terrasses, piscines et les aménagements extérieurs aux bâtiments doivent être implantés en s'adaptant au terrain, dans la limite des emprises autorisées pour limiter les déblais, remblais et les soutènements.

Dans le cas des terrains à forte pente, le niveau de sol des annexes implantées dans une bande de 0 à 3m depuis l'alignement devra se situer au niveau du sol de chaussée ou de trottoir (+ou - 30cm).

En limites séparatives, dans la bande de retrait entre 0 et 4m, les déblais/remblais seront autorisés à condition d'être de même niveau que le terrain naturel voisin.

En façade sur voie, les déblais/remblais seront autorisés à condition de création d'accès à la construction principale ou à son annexe.

2.14.2.1 *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).

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 visibles depuis le domaine public devront être habillées ou coffrées (cf. charte architecturale).

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

a. Obligations en matière d'espaces en pleine terre

En zones UP1 et UP2 :

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière doit être maintenu en « pleine terre ».

Si le pourcentage d'espace en pleine terre à la date d'approbation du présent PLU n'est pas respecté, la surface d'espace en pleine terre existante doit être maintenue sans possibilité de réduction de celle-ci.

En zone UPAc :

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

b. Obligations en matière de plantations

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible.

Dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, les abattages d'arbres doivent être strictement limités aux emprises des constructions et de leur accès.

Il devra être établi un plan de l'unité foncière comportant un relevé de la végétation. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de haute tige : pour 1 arbre abattu, 2 arbres replantés. Ceux-ci seront obligatoirement des pins maritimes. La strate arbustive doit être constituée d'essences locales ou adaptées à la région.

Les espaces dépourvus de végétation arborée identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être plantés et replantés par des arbres de haute tige et/ou par la strate arbustive précitée.

Les surfaces réservées au stationnement collectif non couvert doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places créées.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent être des essences locales ou adaptées au territoire, en excluant les espèces exotiques envahissantes. 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.

2.14.2.3 Stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisées sur l'unité foncière ou conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, à proximité immédiate de l'opération.

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. Dans les secteurs et espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme seules les allées hors enrobé permettant le stationnement sur les allées existantes ou à créer sont autorisées.

Les places de stationnement auront des dimensions minimales de 5 mètres x 2.40 mètres.

Toutefois lorsque l'objectif est le partage de l'espace entre les différents modes de déplacement, les dimensions des aires de stationnement matérialisées de manière longitudinales, pourront être ramenées à 5,00 X 2 mètres.

Tout parking d'immeuble neuf de plus de 10 places doit avoir 100 % de ses emplacements pré-équipés pour la recharge des véhicules électriques (loi LOM du 26 décembre 2019).

En cas de travaux sur des bâtiments existants, ayant pour objet un changement de destination, ayant pour objet la création de logements supplémentaires, une modification de typologie de logements les normes définies ci-dessous doivent être seulement respectées pour les travaux projetés.

En cas d'extension, les normes visées ci-après ne sont exigées que si la surface de vente et/ou surface de plancher existante, additionnée à la surface de vente et/ou de plancher créée dépasse l'un des seuils fixés ci-dessous.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après, *sauf dans le périmètre de modération* :

Destinations	Sous-destinations	
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone UP
	<i>Exploitation forestière</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone UP
Habitation	<i>Logement</i>	1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES :

		<p>Constructions à usage d'habitation individuelle :</p> <p>2 places par logement</p> <p>Constructions à usage d'habitation collective :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement doit être aménagée par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État. - 1 place par logement jusqu'à T2 - 2 places par logement à partir du T3 <p>2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS :</p> <p>Pour les opérations groupées ou collectives (avec un minimum de deux logements) :</p> <p>1 espace réservé au stationnement sécurisé des vélos : 1 emplacement par logement jusqu'au T2</p> <p>2 emplacement par logement à partir du T3</p> <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p> <p>L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes</p> <p>Autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée.</p>
	Hébergement	Sans objet- Non autorisé dans la zone UP
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES</p> <p>2 places de stationnement pour une surface de vente inférieure ou égale à 50 m².</p> <p>Au-delà de 50m² de surface de vente, 1 place de stationnement par tranche entamée de 25m² de surface de vente</p> <p>2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS</p> <p>Nombre de places pour les bâtiments neufs ou dont le parc de stationnement d'au</p>

		<p>moins 10 places est concerné par des travaux constituant un ensemble commercial :</p> <p>Le nombre minimal de places est fixé à 10 % de la capacité du parc de stationnement, avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places. (Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022).</p> <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p> <p>L'espace peut être réalisé à l'extérieur des bâtiments, à condition qu'il soit couvert et éclairé. L'espace de stationnement est couvert et se situe à moins de 50 m de la ou des entrées principales du bâtiment. (Art. 3 de l'arrêté du 30 juin 2022)</p>
	Restauration	Sans objet
	Commerce de gros	Sans objet- Non autorisé dans la zone UP
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES</p> <p>1 place de stationnement par tranche entamée de 30m² de surface de plancher</p> <p>2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS</p> <p>Le seuil minimal d'emplacement destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment</p> <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p> <p>L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes Autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée.</p>
	Cinéma	Sans objet- Non autorisé dans la zone UP
	Hôtels	1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES

		<p>1 place de stationnement par chambre</p> <p>2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS</p> <p>Le seuil minimal d'emplacement destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment</p> <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p> <p>L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes</p> <p>Autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée.</p>
	Autres hébergements touristiques	Sans objet- Non autorisé dans la zone UP
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Sans objet- Non autorisé dans la zone UP
	Salle d'art et de spectacle	Sans objet- Non autorisé dans la zone UP.
	Équipements sportifs	Sans objet- Non autorisé dans la zone UP
	Lieux de culte	Sans objet- Non autorisé dans la zone UP
	Autres équipements recevant du public	Sans objet- Non autorisé dans la zone UP
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sans objet- Non autorisé dans la zone UP
	Entrepôt	Sans objet- Non autorisé dans la zone UP
	Bureau	Sans objet- Non autorisé dans la zone UP
	Centre de congrès et d'exposition	Sans objet- Non autorisé dans la zone UP
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Sans objet- Non autorisé dans la zone UP

2.14.3 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

2.14.3.1 Desserte par les voies publiques et privées

a. Les Accès, bandes d'accès et servitudes de passage :

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

La profondeur de l'accès ou du chemin d'accès est limité à 0m, au-delà cette profondeur, l'accès est considéré comme une voie privée et doit respecter les prescriptions de voirie (largeur de voirie 7m de largeur minimum).

b. Les voies nouvelles

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.14.3.2 *Desserte par les réseaux***a. Eau potable**

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

b. Assainissement des eaux usées

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

c. Eaux pluviales

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

d. Incendie

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

e. Réseaux divers

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

f. Collecte des déchets

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.15 ZONE UR

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

2.15.1.1 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	
	Hébergement	Interdite	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdite	
	Restauration	Interdite	
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdite	
	Cinéma	Interdite	
	Hotels	Autorisée	
	Autres hébergements touristiques	Interdite	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	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	Interdite	
	Équipements sportifs	Interdite	
	Lieux de culte	Interdite	
	Autres équipements recevant du public	Autorisée	
Autres activités des secteurs primaire,	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Interdite	
	Bureau	Interdite	

secondaire ou tertiaire	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	<p>Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Sont admis à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 aux parkings souterrains, - 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	

2.15.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

a. Mixité sociale

Afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production de plus de 4 lots ou logements, y compris le logement d'origine, ou la création d'au moins 800m² de surface de plancher, doit prévoir 35% minimum de surface de plancher dédiée à du logement locatif aidé.

En effet, un tel dispositif ne saurait s'appliquer 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.

2.15.2 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.

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.

2.15.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Les nouvelles constructions doivent être édifiées :

Dans les secteurs hors agglomération :

- Pour les routes nationales : cf. dispositions générales,
- Pour les routes départementales : cf. dispositions générales

Dans les secteurs en agglomération :

- Selon un recul de 6m minimum depuis l'alignement.

Une implantation différente pourra être exigée dans les cas suivants :

- Le même retrait peut être imposé lorsque le projet de construction jouxte une autre construction existante de qualité architecturale ou en bon état qui est en retrait.

Les extensions doivent être édifiées :

Dans les secteurs hors agglomération :

- Pour les routes nationales : cf. dispositions générales,
- Pour les routes départementales : cf. dispositions générales

Dans les secteurs en agglomération :

- Soit selon le même recul que la construction existante.
- Soit selon un recul de 6m minimum depuis l'alignement.

Lorsqu'une construction principale existante n'est plus conforme aux règles édictées par le règlement de zone en vigueur :

- Son extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'existant.
- Son extension verticale (surélévation) pourra respecter le recul de la construction principale existante.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Pour les annexes non accolées à la construction principale, uniquement au-delà de la première façade de la construction principale existante.

Pour les piscines non couvertes et non closes : Sans prescriptions.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être édifiées :

- En ordre discontinu, à une distance minimale de 4 m de toutes les limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle).

En limite avec les zones UB, UC ou UD, la distance minimale entre la construction et les limites séparatives est égale à la moitié de la hauteur de la construction.

Les extensions doivent être édifiées :

- En ordre discontinu, à une distance minimale de 4 m de toutes les limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle).

En limite avec les zones UB, UC ou UD, la distance minimale entre la construction et les limites séparatives est égale à la moitié de la hauteur de la construction.

Lorsqu'une construction principale existante n'est plus conforme aux règles édictées par le règlement de zone en vigueur :

- Son extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'existant.
- Son extension verticale (surélévation) pourra respecter le recul de la construction principale existante.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Pour les annexes non accolées à la construction principale, sur la ou les limites séparatives ou à 4 m minimum de la ou des limites séparatives.

Pour les piscines non couvertes et non closes, à 2 m minimum.

Les clôtures sont interdites dans le lit des fossés.

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 10 m sur l'unité foncière.

d. Emprise au sol

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

e. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 17,5m au faîtage :

La construction doit être édifiée sur 4 étages sur rez-de-chaussée maximum.

Pour les annexes non accolées à la construction principale : 3,50 m au faîtage et 2,50 m à l'égout du toit. Dans tous les cas, la hauteur sur les limites séparatives ne doit pas dépasser 2,50 m. Toutefois, pour des projets jumelés, une hauteur de 3,50 m en limites séparatives est autorisée sous réserve que les demandes soient déposées conjointement.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

2.15.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Certaines constructions présentant un caractère étranger à la région ou inesthétique sont interdites, notamment :

- Certains bâtiments réalisés, soit en ossature béton réservant en feuillure des remplissages béton, soit en utilisant des matériaux de récupération.
- Les pastiches architecturaux.
- Les constructions traditionnelles mais étrangères à la région.

Les constructions de conception architecturale traditionnelle devront avoir les caractéristiques des constructions locales traditionnelles avec une couverture en tuiles de type régional à savoir :

- La couleur des tuiles sera rouge ou rose, toutefois les tuiles de couleur ocre et brun pourront être mélangées avec les premières citées.
- Les couvertures en tuiles creuses sur support fibrociment sont tolérées.
- Pente de toiture comprise entre 25 et 40%, toutefois en cas de réalisation de pignon, une pente supérieure pourra être admise.
- Débords de toits de 0,50 m minimum.

- Les tuiles vernissées ou de couleurs vives sont interdites.

Les constructions de conception architecturale contemporaine et/ou faisant appel à des techniques permettant de réduire l'impact écologique du bâtiment (exemple : toitures et murs végétalisés, toitures photovoltaïque, isolation par l'extérieur, toitures à forte pente > 40%, ...), feront l'objet d'une étude particulière montrant leur parfaite intégration dans le site tant d'un point de vue paysager qu'architecturale.

D'une manière générale, les vérandas sont autorisées, que la construction soit de conception architecturale contemporaine ou traditionnelle. Toutefois, dans ce dernier cas, la pente de la couverture devra respecter les pentes de ce type de construction.

Clôture :

- En façade sur voie, les clôtures en brande ou de type ossature béton réservant feuillure pour remplissage béton sont strictement interdites.
- Les clôtures en mur plein enduit, d'une hauteur de 1,80 mètres maximum sont autorisées en façade sur voie et en limites séparatives.

Toutes les constructions, y compris les clôtures, respecteront les couleurs dominantes de l'environnement architectural et paysager, et s'attacheront à mettre en valeur les matériaux de construction. Les teintes claires prédomineront, les couleurs pures trop éclatantes étant vivement déconseillées. Toutes les couleurs agressives tant vis à vis de l'environnement paysager que de l'environnement architectural sont prosrites. Tous les pignons apparents seront traités (enduits peints,...).

Toutes les constructions repérées sur le plan de zonage comme patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme devront obligatoirement et préalablement à une démolition, obtenir un permis de démolir.

La conservation des façades sera obligatoire de même que la toiture qui pourra toutefois être remaniée. Les autres parties ou/et éléments de la construction seront traités dans le respect du caractère de la construction (volume - aspect général - couleurs).

2.15.2.3 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).

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 visibles depuis le domaine public devront être habillées ou coffrées (cf. charte architecturale).

2.15.2.4 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 ».

Pour toute opération groupée répondant aux exigences de production de logements sociaux dépassant 50%, la superficie d'espace en pleine terre doit représenter au moins 25% de la superficie totale du terrain et d'un seul tenant.

b. Obligations en matière de plantations

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible.

Dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, les abattages d'arbres doivent être strictement limités aux emprises des constructions et de leur accès.

Il devra être établi un plan de l'unité foncière comportant un relevé de la végétation. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de haute tige : pour 1 arbre abattu, 1 arbre replanté.

Les surfaces réservées au stationnement collectif non couvert doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places créées.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent être des essences locales ou adaptées au territoire, en excluant les espèces exotiques envahissantes. 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 places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisées sur l'unité foncière ou conformément à l'article L151-33, à proximité immédiate de l'opération

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 places de stationnement auront des dimensions minimales de 5 mètres x 2.40 mètres.

Toutefois lorsque l'objectif est le partage de l'espace entre les différents modes de déplacement, les dimensions des aires de stationnement matérialisées de manière longitudinales, pourront être ramenées à 5,00 X 2 mètres.

Tout parking d'immeuble neuf de plus de 10 places doit avoir 100 % de ses emplacements pré-équipés pour la recharge des véhicules électriques (loi LOM du 26 décembre 2019).

En cas de travaux sur des bâtiments existants, ayant pour objet un changement de destination, ayant pour objet la création de logements supplémentaires ou la modification de typologie de logements les normes définies ci-dessous doivent être seulement respectées pour les travaux projetés.

En cas d'extension, les normes visées ci-après ne sont exigées que si la surface de vente et/ou surface de plancher existante, additionnée à la surface de vente et/ou de plancher créée dépasse l'un des seuils fixés ci-dessous.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

Destinations	Sous-destinations	
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UR
	<i>Exploitation forestière</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UR
Habitation	<i>Logement</i>	<p>1. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES :</p> <p>Pour les constructions à destination d'habitation :</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement social par un prêt aidé de l'Etat - 1 place par logement jusqu'à T3 - 2 places à partir du T4 <p>2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS : décret 2022-930 du 25 juin 2022</p> <p>Pour les opérations groupées ou collectives (avec un minimum de deux logements) :</p> <p>1 espace réservé au stationnement sécurisé des vélos : 1 emplacement par logement jusqu'au T2</p> <p>2 emplacement par logement à partir du T3</p> <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p> <p>L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée.</p>
	<i>Hébergement</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UR
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UR
	<i>Restauration</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UR
	<i>Commerce de gros</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UR
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UR
	<i>Cinéma</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UR
	<i>Hôtels</i>	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES</p> <p>1 place de stationnement par chambre</p> <p>2.OBLIGATIONS MININALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS :</p> <p>Le seuil minimal d'emplacement destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment</p> <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p>

		L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée.
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UR
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UR
	<i>Équipements sportifs</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UR
	<i>Lieux de culte</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UR
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UR
	<i>Entrepôt</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UR
	<i>Bureau</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UR
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UR
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UR

2.15.3 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

2.15.3.1 Desserte par les voies publiques et privées

a. Les Accès, bandes d'accès et servitudes de passage :

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

b. Les voies nouvelles

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.15.3.2 Desserte par les réseaux**a. Eau potable**

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

b. Assainissement des eaux usées

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

c. Eaux pluviales

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

d. Incendie

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

e. Réseaux divers

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

f. Collecte des déchets

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.16 ZONE UX

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

2.16.1.1 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	Interdite	
	Hébergement	Interdite	
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	Interdite	
	Hôtels	Interdite	
	Autres hébergements touristiques	Interdite	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	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	
Autres activités des secteurs primaire,	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Autorisée	
	Bureau	Autorisée	
	Centre des congrès et d'exposition	Interdite	

secondaire ou tertiaire	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	<p>Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Sont admis à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 aux parkings souterrains, - 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.

2.16.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

2.16.2 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.

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.

2.16.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Les nouvelles constructions doivent être édifiées :

Dans les secteurs hors agglomération :

- Pour les routes départementales : cf. dispositions générales

Dans les secteurs en agglomération :

- Selon un recul de 20 m minimum depuis l'axe de la RD112,
- 8 m minimum mesurés depuis l'alignement pour les autres voies et/ou emprises publiques.

Pour les parcelles bordées par plusieurs voies et/ou emprises publiques, les reculs précités pourront être appliqués uniquement sur l'une des voies et/ou emprises publiques avec un recul minimum de 6 mètres par rapport aux autres voies.

Les extensions doivent être édifiées :

Dans les secteurs hors agglomération :

- Pour les routes départementales : cf. dispositions générales

Dans les secteurs en agglomération :

- Selon un recul de 20 m minimum depuis l'axe de la RD112,
- 8 m minimum mesurés depuis l'alignement pour les autres voies et/ou emprises publiques.

Lorsqu'une construction principale existante n'est plus conforme aux règles édictées par le règlement de zone en vigueur :

- Son extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'existant.
- Son extension verticale (surélévation) pourra respecter le recul de la construction principale existante.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Sans prescriptions.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Les nouvelles constructions doivent être édifiées :**

Les constructions doivent être implantées selon un recul (L) au moins égal à la hauteur (H) du bâtiment, avec un minimum de 6 m ($L=H$, minimum 6 m).

Les extensions doivent être édifiées :

Les constructions doivent être implantées selon un recul (L) au moins égal à la hauteur (H) du bâtiment, avec un minimum de 6 m ($L=H$, minimum 6 m).

Lorsqu'une construction principale existante n'est plus conforme aux règles édictées par le règlement de zone en vigueur :

- Son extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants en conservant le recul existant, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'existant.
- Son extension verticale (surélévation) devra respecter le recul imposé dans la zone.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Pour les annexes non accolées à la construction principale, sur la ou les limites séparatives ou à 2 m minimum de la ou des limites séparatives.

Pour les piscines non couvertes et non closes, à 4 mètres minimum.

Les clôtures sont interdites dans le lit des fossés.

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 60% de la superficie de l'unité foncière.

e. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11,5m au faîtage.

Pour les annexes non accolées à la construction principale : 4,50 m au faîtage et 3 m à l'égout du toit. Dans tous les cas, la hauteur sur les limites séparatives ne doit pas dépasser 3 m.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

2.16.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sont interdites les constructions préfabriquées de caractère trop précaire ou inesthétiques dont notamment celles identifiées avec des matériaux de récupération tels que la tôle, tant en couverture qu'en bardage.

Les bardages en tôle profilée et laquée sont autorisés.

Clôture :

En façade sur voie, sont autorisées :

- Soit les clôtures en mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à 1,40m, surmonté d'un grillage rigide, sans que leur hauteur totale ne puisse dépasser 2m.
- Soit les clôtures en grillage rigide, d'une hauteur de 2 mètres maximum

En limites séparatives, sont autorisées :

- Les clôtures en grillage rigide, d'une hauteur de 2 mètres maximum.

2.16.2.3 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).

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 visibles depuis le domaine public devront être habillées ou coffrées (cf. charte architecturale).

2.16.2.4 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 ».

b. Obligations en matière de plantations

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible.

Dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, les abattages d'arbres doivent être strictement limités aux emprises des constructions et de leur accès.

Il devra être établi un plan de l'unité foncière comportant un relevé de la végétation. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de haute tige : pour 1 arbre abattu, 1 arbre replanté.

Les surfaces réservées au stationnement collectif non couvert doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places créées.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent être des essences locales ou adaptées au territoire, en excluant les espèces exotiques envahissantes. 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 L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus sauf disposition spéciales prévues par le PLU.

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.

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 places de stationnement auront des dimensions minimales de 5 mètres x 2.40 mètres.

Toutefois lorsque l'objectif est le partage de l'espace entre les différents modes de déplacement, les dimensions des aires de stationnement matérialisées de manière longitudinales, pourront être ramenées à 5,00 X 2 mètres.

Tout parking d'immeuble neuf de plus de 10 places doit avoir 100 % de ses emplacements pré-équipés pour la recharge des véhicules électriques (loi LOM du 26 décembre 2019).

En cas de travaux sur des bâtiments existants, ayant pour objet un changement de destination, ayant pour objet la création de logements supplémentaires, la modification de typologie de logements, les normes définies ci-dessous doivent être seulement respectées pour les travaux projetés

En cas d'extension, les normes visées ci-après ne sont exigées que si la surface de vente et/ou surface de plancher existante, additionnée à la surface de vente et/ou de plancher créée dépasse l'un des seuils fixés ci-dessous.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

Destinations	Sous-destinations	
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UX
	<i>Exploitation forestière</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UX
Habitation	<i>Logement</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UX
	<i>Hébergement</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UX

Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES :</p> <p>2 places de stationnement pour une surface de vente inférieure ou égale à 50 m²</p> <p>1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de vente supérieure à 50 m²</p> <p>2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS</p> <p>Nombre de places pour les bâtiments neufs ou dont le parc de stationnement d'au moins 10 places est concerné par des travaux constituant un ensemble commercial :</p> <p>Le nombre minimal de places est fixé à 10 % de la capacité du parc de stationnement, avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places. (Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022).</p> <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p> <p>.</p>
	Restauration	1 place par tranche entamée de 10 m ² de surface de plancher de la totalité du bâtiment : salle, cuisine, stockage, ... (arrondie à la valeur supérieure).
	Commerce de gros	Sans objet- non autorisé dans la zone UX
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES</p> <p>1 place de stationnement par tranche entamée de 30m² de surface de plancher</p> <p>2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS</p> <p>Le seuil minimal d'emplacement destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment</p> <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p> <p>L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée</p>

	<i>Cinéma</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UX
	<i>Hôtels</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UX
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UX
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UX
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UX
	<i>Équipements sportifs</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UX
	<i>Lieux de culte</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UX
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UX
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UX
	<i>Entrepôt</i>	1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES : 2 places de stationnement par tranche entamée de 50m ² d'emprise au sol
	<i>Bureau</i>	1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UX
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Sans objet- non autorisé dans la zone UX

2.16.3 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

2.16.3.1 Desserte par les voies publiques et privées

a. Les Accès, bandes d'accès et servitudes de passage :

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

b. Les voies nouvelles

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.16.3.2 *Desserte par les réseaux***d. Eau potable**

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

e. Assainissement des eaux usées

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

f. Eaux pluviales

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

g. Incendie

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

h. Réseaux divers

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

i. Collecte des déchets

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.17 ZONE UZ

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

2.17.1.1 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	pour gardiennage lié aux activités de la zone et en secteur diffus (L.121-8 du code de l'Urbanisme), seule l'extension limitée (30% de l'emprise au sol et/ou de la surface plancher) des constructions existantes est autorisée.
	Hébergement	Interdite	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée	En secteur diffus (L.121-8 du code de l'Urbanisme), seule l'extension limitée (30% de l'emprise au sol et/ou de la surface plancher) des constructions existantes est autorisée.
	Restauration	Autorisée	En secteur diffus (L.121-8 du code de l'Urbanisme), seule l'extension limitée (30% de l'emprise au sol et/ou de la surface plancher) des constructions existantes est autorisée.
	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	Interdite	

	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	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Autorisée	En secteur diffus (L.121-8 du code de l'Urbanisme), seule l'extension limitée (30% de l'emprise au sol et/ou de la surface plancher) des constructions existantes est autorisée.
	Bureau	Autorisée	En secteur diffus (L.121-8 du code de l'Urbanisme), seule l'extension limitée (30% de l'emprise au sol et/ou de la surface plancher) des constructions existantes est autorisée.
	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

		<p>autorisés sous réserve, d'être nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Sont admis à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 aux parkings souterrains, - 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	Autorisée	Zoo

2.17.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

2.17.2 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.

2.17.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Les nouvelles constructions doivent être édifiées :

Dans les secteurs hors agglomération :

- Pour les routes départementales : cf. dispositions générales
- Selon un recul de 100 m minimum depuis les berges du canal des Landes,
- 6 m minimum mesurés depuis l'alignement pour les autres voies et/ou emprises publiques.

Les extensions doivent être édifiées :

Dans les secteurs en agglomération :

- Pour les routes départementales : cf. dispositions générales
- Selon un recul de 100 m minimum depuis les berges du canal des Landes,
- 6 m minimum mesurés depuis l'alignement pour les autres voies et/ou emprises publiques.

Lorsqu'une construction principale existante n'est plus conforme aux règles édictées par le règlement de zone en vigueur :

- Son extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'existant.
- Son extension verticale (surélévation) pourra respecter le recul de la construction principale existante.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Sans prescriptions.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être édifiées :

- En ordre discontinu, à une distance minimale de 6 mètres de toutes les limites séparatives (latérales et de fond de parcelle).

Les extensions doivent être édifiées :

- En ordre discontinu, à une distance minimale de 6 mètres de toutes les limites séparatives (latérales et de fond de parcelle).

Lorsqu'une construction principale existante n'est plus conforme aux règles édictées par le règlement de zone en vigueur :

- Son extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants en conservant le recul existant, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'existant.
- Son extension verticale (surélévation) devra respecter le recul imposé dans la zone.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Pour les annexes non accolées à la construction principale, sur la ou les limites séparatives ou à 4 m minimum de la ou des limites séparatives.

Pour les piscines non couvertes et non closes, à 4 mètres minimum.

Les clôtures sont interdites dans le lit des fossés.

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 maximum de 6 m.

Pour les annexes :

- Les annexes accolées à la construction principale doivent respecter une distance de 0 m par rapport à cette dernière,
- Les annexes non accolées à la construction principale doivent respecter une distance de 4 m maximum par rapport à cette dernière.

Pour les piscines non couvertes et non closes, à 4 mètres maximum.

d. Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

e. Hauteur des constructions

Pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement du parc zoologique et à l'accueil du public : Non réglementé

Pour les logements nécessaires au gardiennage ou à l'emploi de saisonniers : la hauteur est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit et 5m au faîtage.

Pour les annexes non accolées à la construction principale : 3,50 m au faîtage et 2,50 m à l'égout du toit. Dans tous les cas, la hauteur sur les limites séparatives ne doit pas dépasser 2,50 m. Toutefois, pour des projets jumelés, une hauteur de 3,50 m en limites séparatives est autorisée sous réserve que les demandes soient déposées conjointement.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

2.17.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Certaines constructions présentant un caractère étranger à la région ou inesthétique sont interdites, notamment :

- Certains bâtiments réalisés, soit en ossature béton réservant en feuillure des remplissages béton, soit en utilisant des matériaux de récupération.
- Les pastiches architecturaux.
- Les constructions traditionnelles mais étrangères à la région.

Les constructions de conception architecturale traditionnelle devront avoir les caractéristiques des constructions locales traditionnelles avec une couverture en tuiles de type régional à savoir :

- La couleur des tuiles sera rouge ou rose, toutefois les tuiles de couleur ocre et brun pourront être mélangées avec les premières citées.
- Les couvertures en tuiles creuses sur support fibrociment sont tolérées.
- Pente de toiture comprise entre 25 et 40%, toutefois en cas de réalisation de pignon, une pente supérieure pourra être admise.
- Débords de toits de 0,50 m minimum.
- Les tuiles vernissées ou de couleurs vives sont interdites.

Les constructions de conception architecturale contemporaine et/ou faisant appel à des techniques permettant de réduire l'impact écologique du bâtiment (exemple : toitures et murs végétalisés, toitures photovoltaïque, isolation par l'extérieur, toitures à forte pente > 40%, ...), feront l'objet d'une étude particulière montrant leur parfaite intégration dans le site tant d'un point de vue paysager qu'architecturale.

D'une manière générale, les vérandas sont autorisées, que la construction soit de conception architecturale contemporaine ou traditionnelle. Toutefois, dans ce dernier cas, la pente de la couverture devra respecter les pentes de ce type de construction.

Clôture :

- En façade sur voie, les clôtures en brande ou de type ossature béton réservant feuillure pour remplissage béton sont strictement interdites.
- Les clôtures en mur plein enduit, d'une hauteur de 1,80 mètres maximum sont autorisées en façade sur voie et en limites séparatives.

Toutes les constructions, y compris les clôtures, respecteront les couleurs dominantes de l'environnement architectural et paysager, et s'attacheront à mettre en valeur les matériaux de construction. Les teintes claires prédomineront, les couleurs pures trop éclatantes étant vivement déconseillées. Toutes les couleurs agressives tant vis à vis de l'environnement paysager que de l'environnement architectural sont prosrites. Tous les pignons apparents seront traités (enduits peints,...).

Toutes les constructions repérées sur le plan de zonage comme patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme devront obligatoirement et préalablement à une démolition, obtenir un permis de démolir.

La conservation des façades sera obligatoire de même que la toiture qui pourra toutefois être remaniée. Les autres parties ou/et éléments de la construction seront traités dans le respect du caractère de la construction (volume - aspect général - couleurs).

2.17.2.3 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).

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.

2.17.2.4 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

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible.

Dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, les abattages d'arbres doivent être strictement limités aux emprises des constructions et de leur accès.

Il devra être établi un plan de l'unité foncière comportant un relevé de la végétation. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de haute tige : pour 1 arbre abattu, 1 arbres replantés.

Les surfaces réservées au stationnement collectif non couvert doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places créées.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent être des essences locales ou adaptées au territoire, en excluant les espèces exotiques envahissantes. 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 places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisées sur l'unité foncière ou conformément à l'article L151-33, à proximité immédiate de l'opération.

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 places de stationnement auront des dimensions minimales de 5 mètres x 2.40 mètres.

Toutefois lorsque l'objectif est le partage de l'espace entre les différents modes de déplacement, les dimensions des aires de stationnement matérialisées de manière longitudinales, pourront être ramenées à 5,00 X 2 mètres.

Tout parking d'immeuble neuf de plus de 10 places doit avoir 100 % de ses emplacements pré-équipés pour la recharge des véhicules électriques (loi LOM du 26 décembre 2019).

En cas de travaux sur des bâtiments existants, ayant pour objet un changement de destination, la création de logements supplémentaires ou la modification de typologie de logements les normes définies ci-dessous doivent être seulement respectées pour les travaux projetés.

En cas d'extension, les normes visées ci-après ne sont exigées que si la surface de vente et/ou surface de plancher existante, additionnée à la surface de vente et/ou de plancher créée dépasse l'un des seuils fixés ci-dessous.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

Destinations	Sous-destinations	
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	Sans objet- Non autorisé en zone UZ
	<i>Exploitation forestière</i>	Sans objet- Non autorisé en zone UZ
Habitation	<i>Logement</i>	<i>Logements de gardien/ saisonniers : 1 place de stationnement pour les véhicules automobiles</i>

	<i>Hébergement</i>	Sans objet- Non autorisé en zone UZ
Commerce et activité de service		<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES</p> <p>2 places de stationnement par tranche entamée de 50m² entamée de surface de vente</p> <p>2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS</p> <p>Nombre de places pour les bâtiments neufs ou dont le parc de stationnement d'au moins 10 places est concerné par des travaux constituant un ensemble commercial :</p> <p>Le nombre minimal de places est fixé à 10 % de la capacité du parc de stationnement, avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places. (Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022).</p> <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p> <p>L'espace peut être réalisé à l'extérieur des bâtiments, à condition qu'il soit couvert et éclairé. L'espace de stationnement est couvert et se situe à moins de 50 m de la ou des entrées principales du bâtiment. (Art. 3 de l'arrêté du 30 juin 2022)</p>
	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	
	<i>Restauration</i>	1 place par tranche de 10 m ² de surface de plancher de la totalité du bâtiment : salle, cuisine, stockage, ... (arrondie à la valeur supérieure).
	<i>Commerce de gros</i>	Sans objet- Non autorisé en zone UZ
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	Sans objet- Non autorisé en zone UZ.
	<i>Cinéma</i>	Sans objet- Non autorisé en zone UZ
	<i>Hôtels</i>	Sans objet- Non autorisé en zone UZ
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	Sans objet- Non autorisé en zone UZ
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	Sans objet- Non autorisé en zone UZ

	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	Sans objet- Non autorisé en zone UZ
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Sans objet- Non autorisé en zone UZ
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	Sans objet- Non autorisé en zone UZ
	<i>Équipements sportifs</i>	Sans objet- Non autorisé en zone UZ
	<i>Lieux de culte</i>	Sans objet- Non autorisé en zone UZ
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Sans objet- Non autorisé en zone UZ
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	Sans objet- Non autorisé en zone UZ
	<i>Entrepôt</i>	Sans objet
	<i>Bureau</i>	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Sans objet- Non autorisé en zone UZ
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Sans objet- Non autorisé en zone UZ

2.17.3 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

2.17.3.1 Desserte par les voies publiques et privées

a. Les Accès, bandes d'accès et servitudes de passage :

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

b. Les voies nouvelles

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.17.3.2 Desserte par les réseaux

a. Eau potable

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

b. Assainissement des eaux usées

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

c. Eaux pluviales

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

d. Incendie

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

e. Réseaux divers

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

f. Collecte des déchets

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.18 ZONE USDU

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

2.18.1.1 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	<p>L'extension des constructions existantes est autorisée à condition que cette extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.</p> <p>La reconstruction après démolition d'une construction existante à condition de respecter les règles et prescriptions du chapitre « Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ».</p>
	Hébergement	Interdite	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdite	
	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	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdite	

services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée	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	
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	<p>Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions

		<ul style="list-style-type: none"> - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics <p>Sont admis à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 aux parkings souterrains, - 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	

2.18.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

a. Mixité sociale

Afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production de plus de 4 lots ou logements, y compris le logement d'origine, ou la création d'au moins 800m² de surface de plancher, doit prévoir 35% minimum de surface de plancher dédiée à du logement locatif aidé.

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

2.18.2 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.

2.18.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Bande A, d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

Les nouvelles constructions doivent être édifiées :

Dans les secteurs hors agglomération :

- Pour les routes nationales : cf. dispositions générales
- Pour les routes départementales : cf. dispositions générales

Dans les secteurs en agglomération :

- Selon un recul de 6m minimum depuis l'alignement.

Pour les parcelles bordées par plusieurs voies et/ou emprises publiques, les reculs précités pourront être appliqués uniquement sur l'une des voies et/ou emprises publiques avec un recul minimum de 4 mètres par rapport aux autres voies.

Les extensions doivent être édifiées :

Dans les secteurs hors agglomération :

- Pour les routes nationales : cf. dispositions générales
- Pour les routes départementales : cf. dispositions générales

Dans les secteurs en agglomération :

- Selon un recul de 6m minimum depuis l'alignement.

Lorsqu'une construction principale existante n'est plus conforme aux règles édictées par le règlement de zone en vigueur :

- Son extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'existant.
- Son extension verticale (surélévation) pourra respecter le recul de la construction principale existante.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Pour les annexes non accolées à la construction principale, uniquement au-delà de la première façade de la construction principale existante.

Pour les piscines non couvertes et non closes : Sans prescriptions.

Bande B, au-delà d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

Les nouvelles constructions doivent être édifiées : Sans prescriptions.

Les extensions doivent être édifiées : Sans prescriptions.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées : Sans prescriptions.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En bandes A et B :

Les nouvelles constructions doivent être édifiées :

- En ordre discontinu, à une distance minimale de 4 m de toutes les limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle).

Les extensions doivent être édifiées :

- En ordre discontinu, à une distance minimale de 4 m de toutes les limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle).

Lorsqu'une construction principale existante n'est plus conforme aux règles édictées par le règlement de zone en vigueur :

- Son extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants en conservant le recul existant, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'existant.
- Son extension verticale (surélévation) devra respecter le recul imposé dans la zone.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Pour les annexes non accolées à la construction principale, sur la ou les limites séparatives ou à 2 m minimum de la ou des limites séparatives.

Pour les piscines non couvertes et non closes, à 4 mètres minimum.

Les clôtures sont interdites dans le lit des fossés.

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

En bandes A et B :

La distance entre deux constructions non-contigües doit être au maximum de 4 m.

Pour les annexes :

- Les annexes accolées à la construction principale doivent respecter une distance de 0 m par rapport à cette dernière,
- Les annexes non accolées à la construction principale doivent respecter une distance de 4 m maximum par rapport à cette dernière.

Pour les piscines non couvertes et non closes, à 4 mètres maximum.

d. Emprise au sol

Bande A, d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

L'emprise au sol cumulée est limitée à 25% de la superficie de l'unité foncière située dans cette bande.

Bande B, au-delà d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

L'emprise au sol cumulée est limitée à 10% de la superficie de l'unité foncière située dans cette bande.

En bandes A et B :

L'emprise totale des annexes ne devra pas excéder une superficie maximale de 50m², sans que l'emprise totale des constructions ne puisse dépasser le maximum autorisé.

e. Hauteur des constructions**Bande A, d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :**

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 8,5m au faîtage.

Bande B, au-delà d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

La hauteur des constructions est limitée à 4,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 7m au faîtage.

En bandes A et B :

Pour les annexes non accolées à la construction principale : 3,50 m au faîtage et 2,50 m à l'égout du toit. Dans tous les cas, la hauteur sur les limites séparatives ne doit pas dépasser 2,50 m. Toutefois, pour des projets jumelés, une hauteur de 3,50 m en limites séparatives est autorisée sous réserve que les demandes soient déposées conjointement.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

Pour toutes les constructions soumises aux cotes de seuil définies par le PPRSM, les hauteurs maximales définies plus haut devront être calculées à partir de la cote qui sera imposée. Toutefois, pour les annexes non accolées, la hauteur sera prise en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux.

2.18.2.2 *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

Certaines constructions présentant un caractère étranger à la région ou inesthétique sont interdites, notamment :

- Certains bâtiments réalisés, soit en ossature béton réservant en feuillure des remplissages béton, soit en utilisant des matériaux de récupération.
- Les pastiches architecturaux.
- Les constructions traditionnelles mais étrangères à la région.

Les constructions de conception architecturale traditionnelle devront avoir les caractéristiques des constructions locales traditionnelles avec une couverture en tuiles de type régional à savoir :

- La couleur des tuiles sera rouge ou rose, toutefois les tuiles de couleur ocre et brun pourront être mélangées avec les premières citées.
- Les couvertures en tuiles creuses sur support fibrociment sont tolérées.
- Pente de toiture comprise entre 25 et 40%, toutefois en cas de réalisation de pignon, une pente supérieure pourra être admise.
- Débords de toits de 0,50 m minimum.
- Les tuiles vernissées ou de couleurs vives sont interdites.

Les constructions de conception architecturale contemporaine et/ou faisant appel à des techniques permettant de réduire l'impact écologique du bâtiment (exemple : toitures et murs végétalisés, toitures photovoltaïque, isolation par l'extérieur, toitures à forte pente > 40%, ...), feront l'objet d'une étude particulière montrant leur parfaite intégration dans le site tant d'un point de vue paysager qu'architecturale.

D'une manière générale, les vérandas sont autorisées, que la construction soit de conception architecturale contemporaine ou traditionnelle. Toutefois, dans ce dernier cas, la pente de la couverture devra respecter les pentes de ce type de construction.

Clôture :

- En façade sur voie, les clôtures en brande ou de type ossature béton réservant feuillure pour remplissage béton sont strictement interdites.
- Les clôtures en mur bahut doublé de haies vives, d'une hauteur de 1,40 mètres maximum sont autorisées en façade sur voie.
- En limites séparatives, les clôtures auront une hauteur de 1,80 mètres maximum.

Toutes les constructions, y compris les clôtures, respecteront les couleurs dominantes de l'environnement architectural et paysager, et s'attacheront à mettre en valeur les matériaux de construction. Les teintes claires prédomineront, les couleurs pures trop éclatantes étant vivement déconseillées. Toutes les couleurs agressives tant vis à vis de l'environnement paysager que de l'environnement architectural sont prosrites. Tous les pignons apparents seront traités (enduits peints,...).

Toutes les constructions repérées sur le plan de zonage comme patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme devront obligatoirement et préalablement à une démolition, obtenir un permis de démolir.

La conservation des façades sera obligatoire de même que la toiture qui pourra toutefois être remaniée. Les autres parties ou/et éléments de la construction seront traités dans le respect du caractère de la construction (volume - aspect général - couleurs).

2.18.2.3 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).

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 visibles depuis le domaine public devront être habillées ou coffrées (cf. charte architecturale).

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

a. Obligations en matière d'espaces en pleine terre

Bande A, d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière située dans cette bande doit être maintenu en « pleine terre ».

Bande B, au-delà d'une profondeur de 22 mètres mesurés depuis l'alignement :

Au moins 60% de la superficie de l'unité foncière située dans cette bande doit être maintenu en « pleine terre ».

b. Obligations en matière de plantations

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible.

Dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, les abattages d'arbres doivent être strictement limités aux emprises des constructions et de leur accès.

Il devra être établi un plan de l'unité foncière comportant un relevé de la végétation. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de haute tige : pour 1 arbre abattu, 2 arbres replantés.

Les surfaces réservées au stationnement collectif non couvert doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places créées.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent être des essences locales ou adaptées au territoire, en excluant les espèces exotiques envahissantes. 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 places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, sur l'unité foncière ou conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à proximité immédiate de l'opération.

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 places de stationnement auront des dimensions minimales de 5 mètres x 2.40 mètres.

Toutefois lorsque l'objectif est le partage de l'espace entre les différents modes de déplacement, les dimensions des aires de stationnement matérialisées de manière longitudinales, pourront être ramenées à 5,00 X 2 mètres.

Tout parking d'immeuble neuf de plus de 10 places doit avoir 100 % de ses emplacements pré-équipés pour la recharge des véhicules électriques (loi LOM du 26 décembre 2019).

En cas de travaux sur des bâtiments existants, ayant pour objet un changement de destination, la création de logements supplémentaires ou une modification de typologie de logements, les normes définies ci-dessous doivent être respectées

En cas d'extension, les normes visées ci-après ne sont exigées que si la surface de vente et/ou surface de plancher existante, additionnée à la surface de vente et/ou de plancher créée dépasse l'un des seuils fixés ci-dessous.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

Destinations	Sous-destinations	
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone Usdu
	<i>Exploitation forestière</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone Usdu
Habitation	<i>Logement</i>	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES :</p> <p>Constructions à usage d'habitation individuelle :</p> <p>2 places par logement</p> <p>Constructions à usage d'habitation collective :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement doit être aménagée par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État. - 1 place par logement jusqu'à T2 - 2 places par logement à partir du T3

		<p>2.OBLIGATIONS MININALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS :</p> <p><i>Pour les opérations groupées ou collectives (avec un minimum de deux logements) :</i></p> <p><i>1 espace réservé au stationnement sécurisé des vélos : 1 emplacement par logement jusqu'au T2</i></p> <p><i>2 emplacement par logement à partir du T3</i></p> <p>Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p> <p>L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes Autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée.</p>
	Hébergement	1 place de stationnement pour 2 logements
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Sans objet- Non autorisé dans la zone Usdu
	Restauration	Sans objet- Non autorisé dans la zone Usdu
	Commerce de gros	Sans objet- Non autorisé dans la zone Usdu
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	Sans objet- Non autorisé dans la zone Usdu
	Cinéma	Sans objet- Non autorisé dans la zone Usdu
	Hôtels	Sans objet- Non autorisé dans la zone Usdu
	Autres hébergements touristiques	Sans objet- Non autorisé dans la zone Usdu
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Sans objet- Non autorisé dans la zone Usdu
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.

	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone Usdu
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone Usdu
	<i>Équipements sportifs</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone Usdu
	<i>Lieux de culte</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone Usdu
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone Usdu
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone Usdu
	<i>Entrepôt</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone Usdu
	<i>Bureau</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone Usdu
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone Usdu
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Sans objet- Non autorisé dans la zone Usdu

2.18.3 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

2.18.3.1 Desserte par les voies publiques et privées

a. Les Accès, bandes d'accès et servitudes de passage :

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

La profondeur du chemin d'accès est limitée à 10m, au-delà cette profondeur, l'accès est considéré une voie privée et doit respecter les prescriptions de voirie (largeur de voirie 7 m de largeur minimum).

b. Les voies nouvelles

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

2.18.3.2 Desserte par les réseaux

a. Eau potable

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

b. Assainissement des eaux usées

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

c. Eaux pluviales

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

d. Incendie

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

e. Réseaux divers

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

f. Collecte des déchets

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

3. ZONES 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 1AUb correspond à l'aménagement de l'entrée de ville de La Teste centre (Baou) favorisant la mixité des fonctions,

Un secteur 1AUc correspond aux aménagements du secteur Cap de Mount de Cazaux dédié à la production du logement,

Un secteur 1AUk correspondant à l'aménagement à l'entrée Nord de Cazaux,

Un secteur 1AUu correspond à l'aménagement de la zone de Sécaré dédié à la production de logement.

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 ».

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	Autorisée	En 1AUk, à condition qu'elles soient liées aux besoins de gardiennage où à l'emploi de saisonniers.
	Hébergement	Interdite	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée	Seulement en : - 1Aub en rez de chaussée - 1Auk à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au développement des activités du camping
	Restauration	Autorisée	Seulement en : - Aub en rez de chaussée - 1Auk
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée	Seulement en : - 1Aub en rez de chaussée - 1Auk à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au développement des activités du camping
	Cinéma	Interdite	
	Hôtels	Interdite	
	Autres hébergements touristiques	Interdite	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdite	
	Salles d'art et de spectacles	Interdite	

	Équipements sportifs	Autorisée	
	Lieux de culte	Interdite	
	Autres équipements recevant du public	Interdite	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Autorisée	Seulement en 1AUk à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au développement des activités du camping
	Bureau	Autorisée	Seulement en 1AUb
	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	Autorisée	En zone 1AUk, camping Conformément à l'article R.111-38 le nombre d'habitations légères de loisirs devra : - Être inférieur à 35 lorsque le terrain de camping comprend moins de 175 emplacements - Comprendre 20 % du nombre total d'emplacement dans les autres cas.
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

		<p>autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics <p>Sont admis à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 aux parkings souterrains, - 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

a. 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
Bordes Est	50%
Baou Les Maraichers	60%
Lède de la Seuve	75%
Sécary	60%
Cap de Mount	60%

Jaumar Pins de Cazaux	50%
Cazaux Nord	60%

3.1.2 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.

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.

3.1.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Les nouvelles constructions doivent être édifiées :

Dans les secteurs hors agglomération :

- Pour les routes nationales : cf. dispositions générales
- Pour les routes départementales : cf. dispositions générales

Dans les secteurs en agglomération :

- 50 m comptés depuis l'axe de la chaussée de la RD1250,
- 20 m comptés depuis l'axe de la chaussée de la RD112,

Dans le secteur 1AU, pour les autres voies (hors départementales et nationales) les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 6m mesurée depuis l'alignement.

Dans le secteur 1AU_s et 1AU_c, pour les autres voies (hors départementales et nationales) les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 3m mesurée depuis l'alignement.

Dans le secteur 1AU_b, pour les autres voies (hors départementales et hors nationales), les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement,
- Soit à une distance minimale de 3m mesurée depuis l'alignement.

Dans le secteur 1AU_k, pour les autres voies (hors départementales et hors nationales) : sans prescriptions.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Pour les annexes non accolées à la construction principale, uniquement au-delà de la première façade de la construction principale existante.

Pour les parcelles bordées par plusieurs voies et/ou emprises publiques, l'annexe sera implantée au-delà d'une des premières façades sur voie et à un recul minimum de 6m des autres voies et/ou emprises publiques.

Toutefois, pourront être autorisés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1 mètre mesurée depuis l'alignement, les locaux liés à des opérations d'ensemble (abris cycles, local poubelles) en démontrant leur parfaite insertion dans le site.

Piscines : Sans prescriptions particulières.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Les nouvelles constructions doivent être édifiées :**

En secteurs 1AU, 1AUB, 1AUc, 1AUK et 1AUs, les constructions pourront être implantées en ordre discontinu, à une distance minimale de 4 m de toutes les limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle).

Les extensions doivent être édifiées :

En secteurs 1AU, 1AUB, 1AUc, 1AUK et 1AUs, les constructions pourront être implantées en ordre discontinu, à une distance minimale de 4 m de toutes les limites séparatives (limites latérales et de fond de parcelle).

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Pour les annexes non accolées à la construction principale, sur la ou les limites séparatives ou à 4 m minimum de la ou des limites séparatives.

Pour les piscines non couvertes et non closes, à 4 m minimum.

Les clôtures sont interdites dans le lit des fossés.

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.

Pour les annexes :

- Les annexes accolées à la construction principale doivent respecter une distance de 0 m par rapport à cette dernière,
- Les annexes non accolées à la construction principale doivent respecter une distance de 2 m minimum par rapport à cette dernière.

Pour les piscines non couvertes et non closes : Sans prescriptions.

d. Emprise au sol

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

Dans le secteur 1AUB, L'emprise au sol cumulée est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

Dans les secteurs 1AUc et 1AUs, L'emprise au sol cumulée est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur 1AUk, L'emprise au sol cumulée est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière

e. Hauteur des constructions

En zone 1AU, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 8,50 mètres au faîtage.

Dans les zones 1AUb, 1AUc et 1AU, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9,50 mètres à l'égout du toit 12 mètres au faîtage.

Dans les zones 1AUk, la hauteur des constructions est limitée à :

- 4 mètres à l'égout du toit et 5,5m au faîtage pour les habitations légères de loisirs,
- 6,5 mètres à l'égout du toit et 8m au faîtage pour les autres constructions

Pour les annexes non accolées à la construction principale : 3,50 m au faîtage et 2,50 m à l'égout du toit. Dans tous les cas, la hauteur sur les limites séparatives ne doit pas dépasser 2,50 m. Toutefois, pour des projets jumelés, une hauteur de 3,50 m en limites séparatives est autorisée sous réserve que les demandes soient déposées conjointement.

Pour toutes les constructions soumises aux cotes de seuil définies par le PPRSM, les hauteurs maximales définies plus haut devront être calculées à partir de la cote qui sera imposée. Toutefois, pour les annexes non accolées, la hauteur sera prise en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux.

3.1.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Certaines constructions présentant un caractère étranger à la région ou inesthétique sont interdites, notamment :

- Certains bâtiments réalisés, soit en ossature béton réservant en feuillure des remplissages béton, soit en utilisant des matériaux de récupération.
- Les pastiches architecturaux.
- Les constructions traditionnelles mais étrangères à la région.

Les constructions de conception architecturale traditionnelle devront avoir les caractéristiques des constructions locales traditionnelles avec une couverture en tuiles de type régional à savoir :

- La couleur des tuiles sera rouge ou rose, toutefois les tuiles de couleur ocre et brun pourront être mélangées avec les premières citées.
- Les couvertures en tuiles creuses sur support fibrociment sont tolérées.
- Pente de toiture comprise entre 25 et 40%, toutefois en cas de réalisation de pignon, une pente supérieure pourra être admise.
- Débords de toits de 0,50 m minimum.
- Les tuiles vernissées ou de couleurs vives sont interdites.

Les constructions de conception architecturale contemporaine et/ou faisant appel à des techniques permettant de réduire l'impact écologique du bâtiment (exemple : toitures et murs végétalisés, toitures photovoltaïque, isolation par l'extérieur, toitures à forte pente > 40%, ...), feront l'objet d'une étude particulière montrant leur parfaite intégration dans le site tant d'un point de vue paysager qu'architecturale.

D'une manière générale, les vérandas sont autorisées, que la construction soit de conception architecturale contemporaine ou traditionnelle. Toutefois, dans ce dernier cas, la pente de la couverture devra respecter les pentes de ce type de construction.

Clôture :

- En façade sur voie, les clôtures en brande ou de type ossature béton réservant feuillure pour remplissage béton sont strictement interdites.
- Les clôtures en mur plein enduit, d'une hauteur de 1,40 mètres sont autorisées en façade sur voie
- Les clôtures en mur plein enduit, d'une hauteur de 1,80 mètres maximum sont autorisées en limites séparatives

Toutes les constructions, y compris les clôtures, respecteront les couleurs dominantes de l'environnement architectural et paysager, et s'attacheront à mettre en valeur les matériaux de construction. Les teintes claires prédomineront, les couleurs pures trop éclatantes étant vivement déconseillées. Toutes les couleurs agressives tant vis à vis de l'environnement paysager que de l'environnement architectural sont prosrites. Tous les pignons apparents seront traités (enduits peints,...).

Toutes les constructions repérées sur le plan de zonage comme patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme devront obligatoirement et préalablement à une démolition, obtenir un permis de démolir.

La conservation des façades sera obligatoire de même que la toiture qui pourra toutefois être remaniée. Les autres parties ou/et éléments de la construction seront traités dans le respect du caractère de la construction (volume - aspect général - couleurs).

3.1.2.3 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).

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 visibles depuis le domaine public devront être habillées ou coffrées (cf. charte architecturale).

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

a. Obligations en matière d'espaces en pleine terre

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

b. Obligations en matière de plantations

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible.

Dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, les abattages d'arbres doivent être strictement limités aux emprises des constructions et de leur accès.

Il devra être établi un plan de l'unité foncière comportant un relevé de la végétation. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de haute tige : pour 1 arbre abattu, 2 arbres replantés.

Les surfaces réservées au stationnement collectif non couvert doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places créées.

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 places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisées sur l'unité foncière ou conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à proximité immédiate de l'opération.

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 places de stationnement auront des dimensions minimales de 5 mètres x 2.40 mètres.

Toutefois lorsque l'objectif est le partage de l'espace entre les différents modes de déplacement, les dimensions des aires de stationnement matérialisées de manière longitudinales, pourront être ramenées à 5,00 X 2 mètres.

Tout parking d'immeuble neuf de plus de 10 places doit avoir 100 % de ses emplacements pré-équipés pour la recharge des véhicules électriques (loi LOM du 26 décembre 2019).

En cas de travaux sur des bâtiments existants, ayant pour objet un changement de destination, ayant pour objet la création de logements supplémentaires, une modification de typologie de logements les normes définies ci-dessous doivent être seulement respectées pour les travaux projetés.

En cas d'extension, les normes visées ci-après ne sont exigées que si la surface de vente et/ou surface de plancher existante, additionnée à la surface de vente et/ou de plancher créée dépasse l'un des seuils fixés ci-dessous.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

Destinations	Sous-destinations	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sans objet- Non autorisé en zone 1AU
	Exploitation forestière	Sans objet- Non autorisé en zone 1AU
Habitation		1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES : Constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement Constructions à usage d'habitation collective: <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement doit être aménagée par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État. - 1 place par logement jusqu'à T2 - 2 places par logement à partir du T3
	Logement	2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS : décret 2022-930 du 25 juin 2022 Pour les opérations groupées ou collectives (avec un minimum de deux logements) : 1 espace réservé au stationnement sécurisé des vélos : 1 emplacement par logement jusqu'au T2 2 emplacement par logement à partir du T3 Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1 ^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022) L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et

		clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée.
	Hébergement	Sans objet- Non autorisé en zone 1AU
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES 2 places de stationnement pour une surface de vente inférieure ou égale à 50 m². Au-delà de 50m² de surface de vente, 1 place de stationnement par tranche entamée de 50m² de surface de vente</p> <p>2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS Nombre de places pour les bâtiments neufs ou dont le parc de stationnement d'au moins 10 places est concerné par des travaux constituant un ensemble commercial :</p> <p>Le nombre minimal de places est fixé à 10 % de la capacité du parc de stationnement, avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places. (Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022). Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p> <p>L'espace peut être réalisé à l'extérieur des bâtiments, à condition qu'il soit couvert et éclairé. L'espace de stationnement est couvert et se situe à moins de 50 m de la ou des entrées principales du bâtiment. (Art. 3 de l'arrêté du 30 juin 2022)</p>
	Restauration	Sans objet
	Commerce de gros	Sans objet- Non autorisé en zone 1AU
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES 1 place de stationnement par tranche entamée de 30m² de surface de plancher</p> <p>2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS Le seuil minimal d'emplacement destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p> <p>L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée.</p>
	Cinéma	Sans objet- Non autorisé en zone 1AU
	Hôtels	Sans objet- Non autorisé en zone 1AU
	Autres hébergements touristiques	Sans objet- Non autorisé en zone 1AU

Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES Non réglementé</p> <p>. 2.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS Pour les bâtiments accueillant un service public : Le seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé à : - 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment - 15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p> <p>L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée</p>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Sans objet- Non autorisé en zone 1AU
	Salle d'art et de spectacle	Sans objet- Non autorisé en zone 1AU
	Équipements sportifs	Sur le terrain propre de l'opération et correspondant aux besoins de la construction.
	Lieux de culte	Sans objet- Non autorisé en zone 1AU
	Autres équipements recevant du public	Sans objet- Non autorisé en zone 1AU
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sans objet- Non autorisé en zone 1AU
	Entrepôt	Sans objet
	Bureau	<p>1.OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50m² de surface de plancher</p> <p>2. OBLIGATIONS MINIMALES POUR LE STATIONNEMENT DES VELOS Le seuil minimal d'emplacement destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement (Art. 1^{er} de l'arrêté du 30 juin 2022)</p> <p>L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée.</p>

	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Sans objet- Non autorisé en zone 1 AU
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Sans objet- Non autorisé en zone 1 AU

3.1.3 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

3.1.3.1 *Desserte par les voies publiques et privées*

a. Les Accès, bandes d'accès et servitudes de passage :

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

b. Les voies nouvelles

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

3.1.3.2 *Desserte par les réseaux*

a. Eau potable

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

b. Assainissement des eaux usées

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

c. Eaux pluviales

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

d. Incendie

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

e. Réseaux divers

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

f. Collecte des déchets

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

3.2 2AU

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*

Dans la zone 2AU, est interdit tout usage, affectation des sols, constructions et activités, à l'exception des ouvrages techniques d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics.

4. ZONE AGRICOLE

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	<p>Les constructions nouvelles d'habitation sont autorisées sous réserve d'être nécessaires aux exploitations agricoles.</p> <p>De même, les extensions et piscines des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées.</p> <p>La reconstruction après démolition d'une construction existante à condition de respecter les règles et prescriptions du chapitre « Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ».</p>

	Hébergement	Interdite	
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	
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	<p>Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Sont admis à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 aux parkings souterrains, - 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 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.

- **Les extensions** sont autorisées (agrandissement d'une même enveloppe bâtie) :
 - Dans la limite de 30% de l'emprise au sol et/ou surface de plancher 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.
- **Les annexes sont interdites.**

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 nouvelles constructions doivent être édifiées :

Dans les secteurs hors agglomération :

- Pour les routes nationales : cf. dispositions générales
- Pour les routes départementales : cf. dispositions générales
- Selon un recul de 100 m minimum depuis les berges du canal des Landes,
- Selon un recul de 25 m minimum comptés depuis l'alignement le long des autres voies.

Dans les secteurs en agglomération :

- Pour les routes nationales : cf. dispositions générales
- Pour les routes départementales : cf. dispositions générales
- Selon un recul de 100 m minimum depuis les berges du canal des Landes,
- Selon un recul de 25 m minimum comptés depuis l'alignement le long des autres voies.

Les extensions doivent être édifiées :

Dans les secteurs hors agglomération :

- Pour les routes nationales : cf. dispositions générales
- Pour les routes départementales : cf. dispositions générales
- Selon un recul de 100 m minimum depuis les berges du canal des Landes,
- Selon un recul de 25 m minimum comptés depuis l'alignement le long des autres voies.

Dans les secteurs en agglomération :

- Pour les routes nationales : cf. dispositions générales
- Pour les routes départementales : cf. dispositions générales
- Selon un recul de 100 m minimum depuis les berges du canal des Landes,
- Selon un recul de 25 m minimum comptés depuis l'alignement le long des autres voies.

Lorsqu'une construction principale existante n'est plus conforme aux règles édictées par le règlement de zone en vigueur :

- Son extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'existant.
- Son extension verticale (surélévation) pourra respecter le recul de la construction principale existante.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Les annexes sont interdites dans cette zone.

Pour les piscines non couvertes et non closes : Sans prescriptions particulières.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être édifiées :

- Pour les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, 15 mètres minimum.
- Pour les autres destinations, 4 mètres minimum.

Les extensions doivent être édifiées :

- Pour les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, 15 mètres minimum.
- Pour les autres destinations, 4 mètres minimum.

Lorsqu'une construction principale existante n'est plus conforme aux règles édictées par le règlement de zone en vigueur :

- Son extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants en conservant le recul existant, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'existant.
- Son extension verticale (surélévation) devra respecter le recul imposé dans la zone.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Les annexes ne sont pas autorisées dans cette zone.

Pour les piscines non couvertes et non closes, à 4 m minimum.

Les clôtures sont interdites dans le lit des fossés.

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

Non réglementé.

d. Emprise au sol

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière : Non réglementé.

Pour les constructions à destination d'habitation, l'emprise au sol cumulée est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière, sans pouvoir excéder 200m².

e. Hauteur des constructions

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, la hauteur ne pourra excéder 10 mètres au point le plus haut. Peuvent sortir du gabarit les superstructures propres aux activités présentant des impératifs techniques spécifiques (tels que silos ...).

La hauteur d'une construction nouvelle à destination d'habitation ou des extensions des maisons d'habitation existantes ne doit pas excéder 3.50 à l'égout du toit et 6 mètres au faîtage.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont 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

Certaines constructions présentant un caractère étranger à la région ou inesthétique sont interdites, notamment :

- Certains bâtiments réalisés, soit en ossature béton réservant en feuillure des remplissages béton, soit en utilisant des matériaux de récupération.
- Les pastiches architecturaux.
- Les constructions traditionnelles mais étrangères à la région.

Les constructions de conception architecturale traditionnelle devront avoir les caractéristiques des constructions locales traditionnelles avec une couverture en tuiles de type régional à savoir :

- La couleur des tuiles sera rouge ou rose, toutefois les tuiles de couleur ocre et brun pourront être mélangées avec les premières citées.
- Les couvertures en tuiles creuses sur support fibrociment sont tolérées.
- Pente de toiture comprise entre 25 et 40%, toutefois en cas de réalisation de pignon, une pente supérieure pourra être admise.
- Débords de toits de 0,50 m minimum.
- Les tuiles vernissées ou de couleurs vives sont interdites.

Les constructions de conception architecturale contemporaine et/ou faisant appel à des techniques permettant de réduire l'impact écologique du bâtiment (exemple : toitures et murs végétalisés, toitures photovoltaïque, isolation par l'extérieur, toitures à forte pente > 40%, ...), feront l'objet d'une étude particulière montrant leur parfaite intégration dans le site tant d'un point de vue paysager qu'architecturale.

D'une manière générale, les vérandas sont autorisées, que la construction soit de conception architecturale contemporaine ou traditionnelle. Toutefois, dans ce dernier cas, la pente de la couverture devra respecter les pentes de ce type de construction.

Clôtures

Les clôtures doivent prendre en compte les dispositions liées au risque incendie exposées dans les dispositions générales du présent règlement.

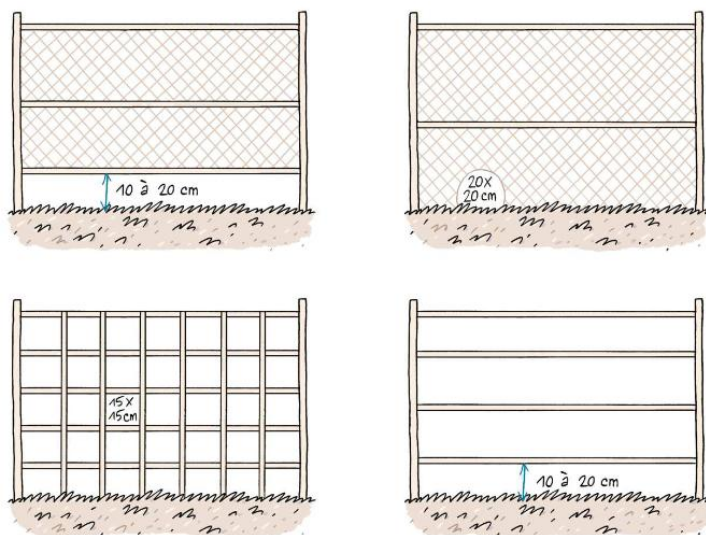
De manière générale, les clôtures devront être implantées à minima à 5 m de tout écoulement (ruisseau, fossé, noue,...) pour permettre les opérations d'entretien, pour s'adapter au contexte et permettre les opérations d'entretien. Dans ce cas les clôtures seront perméables à l'écoulement des eaux. Les 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 dédiée à une occupation non agricole :

Les clôtures sur voie ou emprise publique devront être constituées :

- d'un grillage doublé par une haie. L'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre de haut.
- Une implantation en recul pourra être autorisée si elle est justifiée par la présence d'un alignement différent des façades ou clôtures riveraines ou par la présence de sujets d'arbres à conserver.
- Les clôtures occultantes type écran sont interdites (les panneaux de bois préfabriqués, murs, etc...).

Les clôtures sur limite séparative :

Les clôtures, si elles se réalisent, auront une hauteur maximale de 1,80 mètre sous forme de grillages ou d'éléments à claire-voie.

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).

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.

4.1.2.4 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

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible.

Dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, les abattages d'arbres doivent être strictement limités aux emprises des constructions et de leur accès.

Il devra être établi un plan de l'unité foncière comportant un relevé de la végétation. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de haute tige : pour 1 arbre abattu, 2 arbres replantés.

Les surfaces réservées au stationnement collectif non couvert doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places créées.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent être des essences locales ou adaptées au territoire, en excluant les espèces exotiques envahissantes. 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 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.

4.1.3 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

4.1.3.1 Desserte par les voies publiques et privées

a. Les Accès, bandes d'accès et servitudes de passage :

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

b. Les voies nouvelles

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

4.1.3.2 Desserte par les réseaux

a. Eau potable

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

b. Assainissement des eaux usées

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

c. Eaux pluviales

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

d. Incendie

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

e. Réseaux divers

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

f. Collecte des déchets

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

5. ZONES NATURELLES

5.1 ZONE N

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

5.1.1.1 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	Autorisée	Sauf en zone Np
Habitation	Logement	Autorisée	Uniquement dans le cas des extensions, annexes et piscines des habitations existantes à la date d'approbation du PLU.
	Hébergement	Interdite	Seulement en secteur Ng.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée	
	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	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	Autorisée	En zone Ng Pour les zones N, les équipements et installations publics et ou d'intérêt collectif sont autorisés à

			<p>condition de nécessité technique impérative</p> <p>Seulement en secteur N, les équipements et installations publics et ou d'intérêt collectif, dont les parcs relais, sont autorisés.</p> <p>Seulement en secteur Ne, les équipements et installations publics et ou d'intérêt collectif.</p>
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	Autorisé	Seulement en secteur Ng, les résidences démontables, le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sont admis dans les conditions définies par le règlement de la zone sous réserve, pour des motifs de salubrité et de sécurité publique, que le nombre de résidences démontables ou de caravanes soit limité à une caravane ou résidence mobile pour 300 m ² de terrain
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 :

		<ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Sont admis à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 aux parkings souterrains, - 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 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.

- **Les extensions** sont autorisées (agrandissement d'une même enveloppe bâtie) :
 - Dans la limite de 30% de l'emprise au sol et/ou de surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU ;
 - Sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

En zone Nepr, les aménagements autorisés sont à retrouver aux articles L.121-13 à L.121-15 du Code de l'Urbanisme

En secteur Nj, sont autorisés : toutes les constructions, installations et aménagements nécessaire à une activité de jardins partagés.

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

5.1.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

5.1.2 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.

5.1.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Les nouvelles constructions doivent être édifiées :

Dans les secteurs hors agglomération :

- Pour les routes nationales : cf. dispositions générales,
- Pour les routes départementales : cf. dispositions générales,
- Selon un recul de 100 m minimum depuis les berges du canal des Landes,
- Selon un recul de 25 m minimum comptés depuis l'alignement le long des autres voies.

Dans les secteurs en agglomération :

- Pour les routes nationales : cf. dispositions générales,
- Pour les routes départementales : cf. dispositions générales,
- Selon un recul de 100 m minimum depuis les berges du canal des Landes,
- Selon un recul de 25 m minimum comptés depuis l'alignement le long des autres voies.

Les extensions doivent être édifiées :

Dans les secteurs hors agglomération :

- Pour les routes nationales : cf. dispositions générales,
- Pour les routes départementales : cf. dispositions générales,
- Selon un recul de 100 m minimum depuis les berges du canal des Landes,
- Selon un recul de 25 m minimum comptés depuis l'alignement le long des autres voies.

Dans les secteurs en agglomération :

- Selon un recul de 100 m minimum depuis les berges du canal des Landes,
- Selon un recul de 25 m minimum comptés depuis l'alignement le long des autres voies.

Lorsqu'une construction principale existante n'est plus conforme aux règles édictées par le règlement de zone en vigueur :

- Son extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'existant.
- Son extension verticale (surélévation) pourra respecter le recul de la construction principale existante.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Pour les annexes non accolées à la construction principale, uniquement au-delà de la première façade de la construction principale existante.

Pour les piscines non couvertes et non closes : Sans prescriptions.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Les nouvelles constructions doivent être édifiées :**

- Pour les constructions à sous-destination d'exploitation forestière, 15 mètres minimum.
- Pour les autres destinations, 4 mètres minimum.

Les extensions doivent être édifiées :

- Pour les constructions à sous-destination d'exploitation forestière, 15 mètres minimum.
- Pour les autres destinations, 4 mètres minimum.

Lorsqu'une construction principale existante n'est plus conforme aux règles édictées par le règlement de zone en vigueur :

- Son extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants en conservant le recul existant, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'existant.
- Son extension verticale (surélévation) devra respecter le recul imposé dans la zone.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Pour les annexes non accolées à la construction principale, sur la ou les limites séparatives ou à 4 m minimum de la ou des limites séparatives.

Pour les piscines non couvertes et non closes, à 4 m minimum.

Les clôtures sont interdites dans le lit des fossés.

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

Pour les sous-destinations d'exploitation forestière : Non réglementé.

Pour les autres destinations autorisées dans la zone, la distance entre deux constructions non-contigües doit être au minimum de 6 m.

Les annexes des constructions d'habitation existantes doivent être édifiées en extension de la construction principale.

d. Emprise au sol

L'emprise au sol cumulée est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière, sans pouvoir excéder 200m².

En secteur Nj : l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de la surface du terrain ou de l'unité foncière, compris(e) dans le secteur.

e. Hauteur des constructions

Pour les constructions à sous-destination d'exploitation forestière : Non réglementé.

Pour les autres destinations, la hauteur est limitée à 3,50 à l'égout du toit et 6 mètres au faîtage.

Pour les annexes non accolées à la construction principale : 3,50 m au faîtage et 2,50 m à l'égout du toit. Dans tous les cas, la hauteur sur les limites séparatives ne doit pas dépasser 2,50 m. Toutefois, pour des projets jumelés, une hauteur de 3,50 m en limites séparatives est autorisée sous réserve que les demandes soient déposées conjointement.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

En secteur Nj : la hauteur des constructions est limitée à 2,5 mètres à l'égout du toit.

Pour toutes les constructions soumises aux cotes de seuil définies par le PPRSM, les hauteurs maximales définies plus haut devront être calculées à partir de la cote qui sera imposée. Toutefois, pour les annexes non accolées, la hauteur sera prise en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux.

5.1.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Certaines constructions présentant un caractère étranger à la région ou inesthétique sont interdites, notamment :

- Certains bâtiments réalisés, soit en ossature béton réservant en feuillure des remplissages béton, soit en utilisant des matériaux de récupération.
- Les pastiches architecturaux.
- Les constructions traditionnelles mais étrangères à la région.

Les constructions de conception architecturale traditionnelle devront avoir les caractéristiques des constructions locales traditionnelles avec une couverture en tuiles de type régional à savoir :

- La couleur des tuiles sera rouge ou rose, toutefois les tuiles de couleur ocre et brun pourront être mélangées avec les premières citées.
- Les couvertures en tuiles creuses sur support fibrociment sont tolérées.
- Pente de toiture comprise entre 25 et 40%, toutefois en cas de réalisation de pignon, une pente supérieure pourra être admise.
- Débords de toits de 0,50 m minimum.
- Les tuiles vernissées ou de couleurs vives sont interdites.

Les constructions de conception architecturale contemporaine et/ou faisant appel à des techniques permettant de réduire l'impact écologique du bâtiment (exemple : toitures et murs végétalisés, toitures photovoltaïque, isolation par l'extérieur, toitures à forte pente > 40%, ...), feront l'objet d'une étude particulière montrant leur parfaite intégration dans le site tant d'un point de vue paysager qu'architecturale.

D'une manière générale, les vérandas sont autorisées, que la construction soit de conception architecturale contemporaine ou traditionnelle. Toutefois, dans ce dernier cas, la pente de la couverture devra respecter les pentes de ce type de construction.

Clôtures

Les clôtures doivent prendre en compte les dispositions liées au risque incendie exposées dans les dispositions générales du présent règlement.

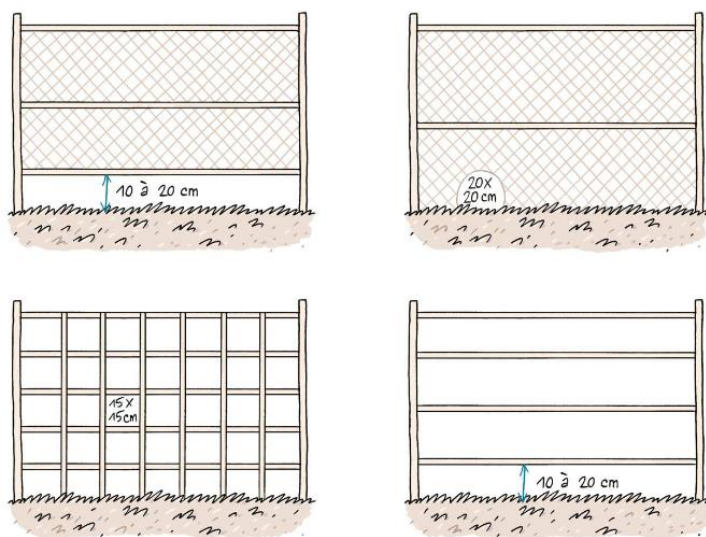
De manière générale, les clôtures devront être implantées à minima à 5 m de tout écoulement (ruisseau, fossé, noue,...) pour permettre les opérations d'entretien, pour s'adapter au contexte et permettre les opérations d'entretien. Dans ce cas les clôtures seront perméables à l'écoulement des eaux. Les 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 :

Les clôtures sur voie ou emprise publique devront être constituées :

- d'un grillage, éventuellement doublé par une haie. L'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre de haut.
- Une implantation en recul pourra être autorisée si elle est justifiée par la présence d'un alignement différent des façades ou clôtures riveraines ou par la présence de sujets d'arbres à conserver.
- Les clôtures occultantes type écran sont interdites (les panneaux de bois préfabriqués, murs, etc...).

Les clôtures sur limite séparative :

Les clôtures, si elles se réalisent, auront une hauteur maximale de 1,80 mètres sous forme grillages ou d'éléments à claire-voie.

Les clôtures végétales :

Les clôtures végétales (haies) doivent être composées de 2 espèces différentes à minima (cf. palette végétale indicative en annexe).

Les clôtures doivent toutefois permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

5.1.2.3 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).

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.

Au regard des enjeux environnementaux du secteur Np, les installations de production d'énergies renouvelables y sont interdites.

Les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

5.1.2.4 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

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible.

Dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, les abattages d'arbres doivent être strictement limités aux emprises des constructions et de leur accès.

Il devra être établi un plan de l'unité foncière comportant un relevé de la végétation. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de haute tige : pour 1 arbre abattu, 2 arbres replantés.

Les surfaces réservées au stationnement collectif non couvert doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places créées.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent être des essences locales ou adaptées au territoire, en excluant les espèces exotiques envahissantes. 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 L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus sauf disposition spéciales prévues par le PLU.

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.

5.1.3 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

5.1.3.1 Desserte par les voies publiques et privées

a. Les Accès, bandes d'accès et servitudes de passage :

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

b. Les voies nouvelles

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

5.1.3.2 Desserte par les réseaux

a. Eau potable

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

b. Assainissement des eaux usées

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

c. Eaux pluviales

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

d. Incendie

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

e. Réseaux divers

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

f. Collecte des déchets

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

5.2 ZONE NL (SPORT ET LOISIRS)

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

5.2.1.1 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	Autorisées	Seulement en NLb, pour gardiennage lié aux activités de la zone et en secteur diffus (L.121-8 du code de l'Urbanisme), seule l'extension limitée (30% de l'emprise au sol et/ou de la surface plancher) des constructions existantes est autorisée. En Nlp, seule l'extension limitée (30% de l'emprise au sol et/ou de la surface plancher) des constructions existantes est autorisée.
	Hébergement	Interdite	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé	Seulement en NLa, NLc En secteur diffus (L.121-8 du code de l'Urbanisme), seule l'extension limitée (30% de l'emprise au sol et/ou de la surface plancher) des constructions existantes est autorisée.
	Restauration	Autorisée	Seulement en NLa et NLc En secteur diffus (L.121-8 du code de l'Urbanisme), seule l'extension limitée (30% de l'emprise au sol et/ou de la surface plancher) des constructions existantes est autorisée.
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée	Seulement en NLa et NLc En secteur diffus (L.121-8 du code de l'Urbanisme), seule l'extension

			limitée (30% de l'emprise au sol et/ou de la surface plancher) des constructions existantes est autorisée.
	Cinéma	Interdite	
	Hotels	Interdite	
	Autres hébergements touristiques	Autorisée	Seulement en NLc En secteur diffus (L.121-8 du code de l'Urbanisme), seule l'extension limitée (30% de l'emprise au sol et/ou de la surface plancher) des constructions existantes est autorisée.
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	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	Autorisée	Seulement en NLb En secteur diffus (L.121-8 du code de l'Urbanisme), seule l'extension limitée (30% de l'emprise au sol et/ou de la surface plancher) des constructions existantes est autorisée.
	Salles d'art et de spectacles	Interdite	
	Équipements sportifs	Autorisée	Seulement en secteurs NLa, NLb, NLg, NLhi En secteur diffus (L.121-8 du code de l'Urbanisme), seule l'extension limitée (30% de l'emprise au sol et/ou de la surface plancher) des constructions existantes est autorisée.
	Lieux de culte	Interdite	
	Autres équipements recevant du public	Autorisée	Seulement en secteur NLb, les équipements et installations publics et ou d'intérêt collectif, dont les parcs relais, sont autorisés. En secteur diffus (L.121-8 du code de l'Urbanisme), seule l'extension limitée (30% de l'emprise au sol et/ou de la surface plancher) des

			constructions existantes est autorisée. En secteur NLt, les équipements d'accueil du public.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Interdite	
	Bureau	Autorisée	Seulement en NLa et NLb, à condition qu'elles soient liées aux besoins des activités autorisées dans la zone En secteur diffus (L.121-8 du code de l'Urbanisme), seule l'extension limitée (30% de l'emprise au sol et/ou de la surface plancher) des constructions existantes est autorisée.
	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	Autorisées sous conditions	En secteur NLc, l'installation de HLL et de RML Conformément à l'article R.111-38 le nombre d'habitations légères de loisirs devra : - Être inférieur à 35 lorsque le terrain de camping comprend moins de 175 emplacements - Comprendre 20 % du nombre total d'emplacement dans les autres cas.
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

		<p>autorisés sous réserve, d'être nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Sont admis à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 aux parkings souterrains, - 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	Autorisée	En zone NLg, parcours de golf

Les extensions, les annexes, les 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.

- **Les extensions** sont autorisées (agrandissement d'une même enveloppe bâtie) :
 - Dans la limite de 30% de l'emprise au sol et/ou de surface de plancher 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.

Sont autorisés sous condition en secteur NLhi :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées aux besoins des centres équestres, de l'hippodrome,

Sont autorisés sous condition en secteur NLt :

- Les constructions et installations nécessaire à la réhabilitation et à la découverte des blockhaus du Pyla.

5.2.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

5.2.2 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.

5.2.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Les nouvelles constructions doivent être édifiées :

Dans les secteurs hors agglomération :

- Pour les routes nationales : cf. dispositions générales,
- Pour les routes départementales : cf. dispositions générales,
- Selon un recul de 100 m minimum depuis les berges du canal des Landes et des berges du lac de Cazaux,
- Selon un recul de 10 m minimum comptés depuis l'alignement le long des autres voies.

Dans les secteurs en agglomération :

- Selon un recul de 100 m minimum depuis les berges du canal des Landes et des berges du lac de Cazaux,
- Selon un recul de 10 m minimum comptés depuis l'alignement le long des autres voies.

Les extensions doivent être édifiées :

Dans les secteurs hors agglomération :

- Pour les routes nationales : cf. dispositions générales,
- Pour les routes départementales : cf. dispositions générales,
- Selon un recul de 100 m minimum depuis les berges du canal des Landes et des berges du lac de Cazaux,
- Selon un recul de 10 m minimum comptés depuis l'alignement le long des autres voies.

Dans les secteurs en agglomération :

- Selon un recul de 100 m minimum depuis les berges du canal des Landes et des berges du lac de Cazaux,
- Selon un recul de 10 m minimum comptés depuis l'alignement le long des autres voies.

Lorsqu'une construction principale existante n'est plus conforme aux règles édictées par le règlement de zone en vigueur :

- Son extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'existant.

- Son extension verticale (surélévation) pourra respecter le recul de la construction principale existante.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Pour les annexes non accolées à la construction principale, uniquement au-delà de la première façade de la construction principale existante.

Pour les piscines non couvertes et non closes : Sans prescriptions.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Les nouvelles constructions doivent être édifiées :**

- Selon un recul de 4m minimum.

Les extensions doivent être édifiées :

- Selon un recul de 4m minimum.

Lorsqu'une construction principale existante n'est plus conforme aux règles édictées par le règlement de zone en vigueur :

- Son extension horizontale peut être réalisée dans le prolongement des murs existants en conservant le recul existant, dans la limite de 50% de l'emprise au sol de l'existant.
- Son extension verticale (surélévation) devra respecter le recul imposé dans la zone.

Les annexes et les piscines doivent être édifiées :

Pour les annexes non accolées à la construction principale, sur la ou les limites séparatives ou à 4 m minimum de la ou des limites séparatives.

Pour les piscines non couvertes et non closes, à 4 m minimum.

Les clôtures sont interdites dans le lit des fossés.

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

- Les annexes accolées à la construction principale doivent respecter une distance de 0 m par rapport à cette dernière,
- Les annexes non accolées à la construction principale doivent respecter une distance de 4 m minimum par rapport à cette dernière.

Pour les piscines non couvertes et non closes : Sans prescriptions.

d. Emprise au sol**En zones NL, NLa, NLb, NLhi, Nlp et NLt :**

L'emprise au sol cumulée est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

En NLb, pour les constructions liées à l'activité de l'aérodrome ou de télécommunication : Sans prescription

En zone NLg :

Sans prescription.

En secteurs NLc :

L'emprise au sol cumulée est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière.

e. Hauteur des constructions

En zones NL, NLa, NLc et NLp :

La hauteur des constructions à sous-destination d'habitation est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 8,5m au faîtage.

En zone NLb, NLg, NLhi, NLt :

Sans prescriptions.

Pour les annexes non accolées à la construction principale : 3,50 m au faîtage et 2,50 m à l'égout du toit. Dans tous les cas, la hauteur sur les limites séparatives ne doit pas dépasser 2,50 m. Toutefois, pour des projets jumelés, une hauteur de 3,50 m en limites séparatives est autorisée sous réserve que les demandes soient déposées conjointement.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante avant travaux.

5.2.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Certaines constructions présentant un caractère étranger à la région ou inesthétique sont interdites, notamment :

- Certains bâtiments réalisés, soit en ossature béton réservant en feuillure des remplissages béton, soit en utilisant des matériaux de récupération.
- Les pastiches architecturaux.
- Les constructions traditionnelles mais étrangères à la région.

Les constructions de conception architecturale traditionnelle devront avoir les caractéristiques des constructions locales traditionnelles avec une couverture en tuiles de type régional à savoir :

- La couleur des tuiles sera rouge ou rose, toutefois les tuiles de couleur ocre et brun pourront être mélangées avec les premières citées.
- Les couvertures en tuiles creuses sur support fibrociment sont tolérées.
- Pente de toiture comprise entre 25 et 40%, toutefois en cas de réalisation de pignon, une pente supérieure pourra être admise.
- Débords de toits de 0,50 m minimum.
- Les tuiles vernissées ou de couleurs vives sont interdites.

Les constructions de conception architecturale contemporaine et/ou faisant appel à des techniques permettant de réduire l'impact écologique du bâtiment (exemple : toitures et murs végétalisés, toitures photovoltaïque, isolation par l'extérieur, toitures à forte pente > 40%, ...), feront l'objet d'une étude particulière montrant leur parfaite intégration dans le site tant d'un point de vue paysager qu'architecturale.

D'une manière générale, les vérandas sont autorisées, que la construction soit de conception architecturale contemporaine ou traditionnelle. Toutefois, dans ce dernier cas, la pente de la couverture devra respecter les pentes de ce type de construction.

Clôtures

Les clôtures doivent prendre en compte les dispositions liées au risque incendie exposées dans les dispositions générales du présent règlement.

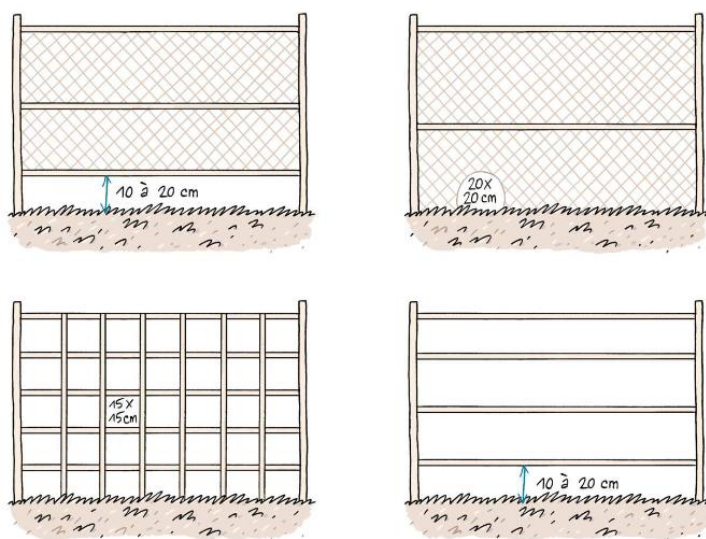
De manière générale, les clôtures devront être implantées à minima à 5 m de tout écoulement (ruisseau, fossé, noue,...) pour permettre les opérations d'entretien, pour s'adapter au contexte et permettre les opérations d'entretien. Dans ce cas les clôtures seront perméables à l'écoulement des eaux. Les 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 dédiée à une occupation non agricole :

Les clôtures sur voie ou emprise publique devront être constituées :

- d'un grillage, éventuellement doublé par une haie. L'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre de haut.
- Une implantation en recul pourra être autorisée si elle est justifiée par la présence d'un alignement différent des façades ou clôtures riveraines ou par la présence de sujets d'arbres à conserver.
- Les clôtures occultantes type écran sont interdites (les panneaux de bois préfabriqués, murs, etc...).

Les clôtures sur limite séparative :

Les clôtures, si elles se réalisent, auront une hauteur maximale de 1,80 mètres sous forme grillages ou d'éléments à claire-voie.

Les clôtures végétales :

Les clôtures végétales (haies) doivent être composées de 2 espèces différentes à minima (cf. palette végétale indicative en annexe).

Les clôtures doivent toutefois permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

5.2.2.3 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).

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.

5.2.2.4 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

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible.

Dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme, les abattages d'arbres doivent être strictement limités aux emprises des constructions et de leur accès.

Il devra être établi un plan de l'unité foncière comportant un relevé de la végétation. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de haute tige : pour 1 arbre abattu, 2 arbres replantés.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent être des essences locales ou adaptées au territoire, en excluant les espèces exotiques envahissantes. 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 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.

5.2.3 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

5.2.3.1 Desserte par les voies publiques et privées

a. Les Accès, bandes d'accès et servitudes de passage :

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

b. Les voies nouvelles

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

5.2.3.2 Desserte par les réseaux

a. Eau potable

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

b. Assainissement des eaux usées

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

c. Eaux pluviales

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

d. Incendie

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

e. Réseaux divers

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

f. Collecte des déchets

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

5.3 ZONE NM

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

5.3.1.1 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	Interdite	
	Hébergement	Interdite	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdite	.
	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	Interdite	
	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	
Autres activités des secteurs primaire,	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Interdite	
	Bureau	Interdite	

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

En zone NM :

Toute occupation et utilisation du sol ne peut être admise qu'à condition qu'elles soient nécessaires au maintien en l'état du milieu naturel et respectent les dispositions de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.

En zone NMb et NMi :

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

- Les occupations et utilisations du sol ne peuvent être admises qu'à condition d'être conformes aux dispositions de l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme
- 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, à condition qu'elles concernent la remise en état des cabanes existantes régulièrement édifiées, ou le remplacement d'éléments qui auraient pour effet de les rendre plus conformes au règlement.

5.3.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

5.3.2 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.

5.3.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Non réglementé.

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, toutes superstructures comprises, ne doit pas dépasser 4,50 m par rapport au sol naturel avant travaux.

Cette disposition ne concerne pas les cabanes Tchanquées dont la hauteur ne doit pas dépasser 9 m.

5.3.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions autorisées seront de type "cabane" ostréicole et devront respecter l'environnement.

Le bois et les tuiles seront les matériaux uniques à l'exception des cheminées.

La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 40 %. Les teintes des matériaux seront traditionnelles, à savoir brun ou gris-brun pour les parements extérieurs, seules les fenêtres pourront être de couleurs claires voire vives mais traditionnelles.

5.3.2.3 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).

5.3.2.4 *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

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent être des essences locales ou adaptées au territoire, en excluant les espèces exotiques envahissantes. 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 L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus sauf disposition spéciales prévues par le PLU.

c. Stationnement

Non réglementé.

5.3.3 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

5.3.3.1 *Desserte par les voies publiques et privées*

a. Les Accès, bandes d'accès et servitudes de passage :

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

b. Les voies nouvelles

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

5.3.3.2 *Desserte par les réseaux*

a. Eau potable

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

b. Assainissement des eaux usées

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

c. Eaux pluviales

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

d. Incendie

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

e. Réseaux divers

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

f. Collecte des déchets

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

5.4 ZONE NR ET NRFU

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

5.4.1.1 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	Interdite	
	Hébergement	Interdite	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdite	.
	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	Interdite	
	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	
Autres activités des secteurs primaire,	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Interdite	
	Bureau	Interdite	
	Centre des congrès et d'exposition	Interdite	

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

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

- Les occupations et utilisations du sol ne peuvent être admises qu'à condition d'être conformes aux dispositions de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine identifiés au document graphique du règlement, 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 L341-1 et L341-2 du code de l'environnement à condition qu'elles concernent :
 - La réfection des cabanes forestières conformément aux caractéristiques fixées par l'inventaire joint en annexe du PLU,
 - La reconstruction à l'identique après sinistre des cabanes forestières existantes répertoriées sur la planche d'ensemble et suivant les caractéristiques fixées par l'inventaire,
 - La construction à l'identique après sinistre des constructions existantes. Toutefois en site classé l'aspect extérieur des constructions devra être conforme aux prescriptions du chapitre Qualité architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.
- Les clôtures à conditions qu'elles aient les caractéristiques définies au chapitre Qualité architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.
- Les installations, constructions et travaux liés à la recherche et l'exploitation des gisements pétroliers à condition que le pétitionnaire s'engage à remettre le site en l'état après sondage et exploitation

La reconstruction à l'identique les cabanes de résiniers existantes détruites par l'incendie de 2022 (sans création de logement) à condition que ces projets présentent les mesures cumulatives de sécurité publique et architecturales suivantes :

- avoir deux accès obligatoires,
- débroussailler l'espace autour de chaque cabane selon un rayon de 50m,

- prouver la régularité de l'édification de la cabane,
- respecter les caractéristiques architecturales selon l'inventaire d'identification des cabanes
- apparaître à l'inventaire d'identification des cabanes et/ou sur la carte Durègne de 1901.

5.4.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

5.4.2 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.

5.4.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Les nouvelles constructions doivent être édifiées :

Dans les secteurs hors agglomération :

- Pour les routes nationales : cf. dispositions générales
- Pour les routes départementales : cf. dispositions générales
- Selon un recul de 50 m de part et d'autre de la piste forestière 214
- Selon un recul de 50 m de part et d'autre des pistes pétrolières existantes ou à créer
- Selon un recul de 100 m des rives et rivages (lac, bassin, océan)
- Selon un recul de 100 m autour de la zone d'aménagement des bords du Lac de Cazaux
- Selon un recul de 50 m aux droits des crastes et canaux

Dans les secteurs en agglomération :

- Selon un recul de 50 m de part et d'autre de la RD112 (CAZAUX-LA TESTE) et de la RD218 (PYLA-BISCARROSSE).
- Selon un recul de 35 m de part et d'autre de la RD259
- Selon un recul de 25 m de part et d'autre de la RD217
- Selon un recul de 50 m de part et d'autre des pistes pétrolières existantes ou à créer.
- Selon un recul de 100 m des rives et rivages (lac, bassin, océan).
- Selon un recul de 100 m autour de la zone d'aménagement des bords du Lac de Cazaux.
- Selon un recul de 50 m aux droits des crastes et canaux.

Une implantation différente pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires à la recherche et à l'exploitation pétrolière sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

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 maximale des constructions ne peut excéder 4,50 m.

5.4.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions autorisées seront de type "cabane" (forestière ou ostréicole selon le milieu) et devront respecter l'environnement. Le bois et les tuiles seront les matériaux uniques à l'exception des cheminées. La pente de la couverture sera comprise entre 25 et 40 %. Les teintes des matériaux seront traditionnelles, à savoir brun ou gris-brun pour les parements extérieurs, seules les fenêtres pourront être de couleurs claires voire vives mais traditionnelles.

En cas de reconstruction "à l'identique" conformément à l'article L111-15 du code de l'urbanisme, les constructions seront :

- soit réalisées conformément aux caractéristiques fixées par l'inventaire (surface, volume, aspect)
- soit conforme aux caractéristiques fixées par le paragraphe précédent (aspect)

Toute clôture de parcelle est interdite à l'exception des clôtures-grillages sur potelet d'une hauteur maximale de 1,80m dans les cas suivants, sous réserve de ne pas barrer ou empiéter sur un chemin :

- pour les jardins dont la superficie clôturée est inférieure à 500m² attenant à une cabane,
- pour les installations liées à l'exploitation des gisements pétroliers,
- pour les installations techniques liées à la navigation aérienne y compris les installations militaires.

Dans le cas des deux dernières installations, une clôture différente pourra être admise sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

5.4.2.3 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).

5.4.2.4 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

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent être des essences locales ou adaptées au territoire, en excluant les espèces exotiques envahissantes. 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

Non réglementé.

5.4.3 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

5.4.3.1 Desserte par les voies publiques et privées

a. Les Accès, bandes d'accès et servitudes de passage :

Dans le cas d'une reconstruction à l'identique les cabanes de résiniers existantes détruites par l'incendie de 2022 (sans création de logement) le projet doit obligatoirement comprendre deux accès obligatoires.

Tout aménagement ou création de voie, piste ou sentier nécessaire aux occupations et installations autorisées, y compris sentiers pédestres et pistes cyclables, devra respecter le site tant pour le tracé, que pour les matériaux utilisés, à la seule exception des voies nécessaires à la défense de la forêt contre les incendies, l'exploitation ou la recherche pétrolière sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

Dans les autres cas : non réglementé.

b. Les voies nouvelles

Tout aménagement d'une voie nouvelle est interdite.

5.4.3.2 Desserte par les réseaux

a. Eau potable

Non réglementé.

b. Assainissement des eaux usées

Non réglementé.

c. Eaux pluviales

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

d. Incendie

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

e. Réseaux divers

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

f. Collecte des déchets

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

5.5 ZONE NS

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

5.5.1.1 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	Autorisée	à condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de l'activité militaire
	Hébergement	Autorisée	à condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de l'activité militaire
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdite	
	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	Autorisée	à condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de l'activité militaire
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée	à condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de l'activité militaire
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdite	
	Salles d'art et de spectacles	Interdite	
	Équipements sportifs	Autorisée	à condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de l'activité militaire
	Lieux de culte	Interdite	
	Autres équipements recevant du public	Interdite	

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisée	à condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de l'activité militaire
	Entrepôt	Autorisée	
	Bureau	Autorisée	
	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	Interdite	
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	<p>Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Sont admis à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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,

		<ul style="list-style-type: none"> - ou d'être liées aux constructions autorisées et aux parkings souterrains, - 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	

5.5.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

5.5.2 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.

5.5.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

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

Non réglementé.

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 règlementé

e. Hauteur des constructions

Non règlementé

5.5.2.2 *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

Sans prescription

Le projet architectural et paysager cherchera à s'insérer au maximum dans l'environnement dès lors qu'il sera visible d'une voie publique et/ou privée.

5.5.2.3 *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).

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.

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

a. Obligations en matière d'espaces en pleine terre

Non règlementé.

b. Obligations en matière de plantations

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible.

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.

5.5.3 ÉQUIPEMENTS & RESEAUX

5.5.3.1 *Desserte par les voies publiques et privées*

a. Les Accès, bandes d'accès et servitudes de passage :

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

b. Les voies nouvelles

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

5.5.3.2 Desserte par les réseaux**a. Eau potable**

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

b. Assainissement des eaux usées

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

c. Eaux pluviales

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

d. Incendie

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

e. Réseaux divers

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

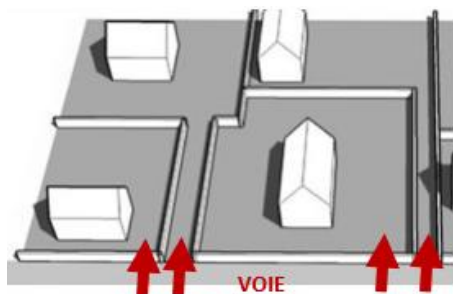
f. Collecte des déchets

Cf. dispositions générales du présent règlement écrit.

6. LEXIQUE

ACCES

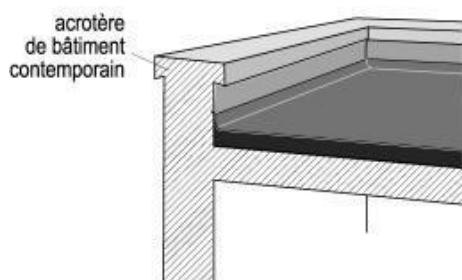
L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, portillon, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte,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



La 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.

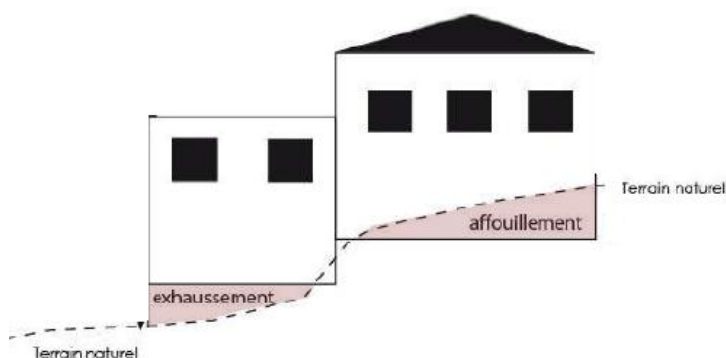
ACROTERE

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

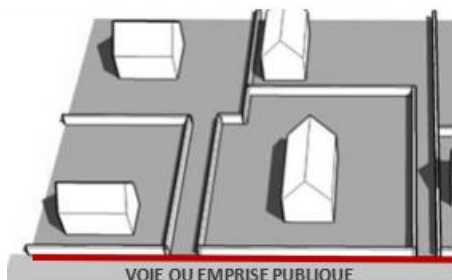
Affouillement = déblai

AIRE DE STATIONNEMENT

Pour les places de stationnement, les caractéristiques dimensionnelles minimales sont de 2,50 mètres pour la largeur et de 5 mètres pour la longueur. Ces dimensions ne prennent pas en compte les aires de manœuvre et de circulation à prendre en compte dans le projet (cf. règlement)

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

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale : garage, abri voiture, carport, auvent, local de rangement, stockage, remise, atelier, pool –house, bûcher, local, gloriette, pergola accolée à une construction.

Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Les piscines non couvertes et non closes ne sont pas considérées comme des annexes au sens du présent règlement .

Les annexes habitables sont interdites.

ARBRES DE HAUTE TIGE

Les arbres de hautes tige sont des arbres d'une hauteur minimale de 2m minimum, ayant une circonférence de 50cm minimum

Les plantations doivent être des essences locales ou adaptées au territoire les variétés comprises dans liste ci-après :

- Famille Pinacées : Pin maritime, Pin Parasol...
- Famille Fégacées : Chêne liège, (Quercus Suber) – Chêne vert, (Quercus Ilex) – Chêne Pédonculé, (Quercus Robur) - Chêne pubescent (Quercus pubescens) - Chêne tauzin (Quercus pyrenaica) ,
- Erable champêtre (Acer campestre)
- Peuplier tremble (Populus tremula)
- Tilleul des bois (Tilia cordata)
- Frêne Commun (Fraxinus excelsior)
- Orme champêtre (Ulmus minor)
- Saule marsault (Salix caprea)

- Bouleau pubescent, Bouleau verruqueux
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Cormier (*Sorbus domestica*)

ATTIQUE

Etage supérieur d'un édifice, construit en retrait et en général de façon plus légère. Couronnement établi au-dessus de la façade, tel que balustrade ou un acrotère

BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

BARDAGE

Parement, protection de façade d'une construction, généralement constitué de planches de bois ou de pierres.

BANDEAU

Moulure pleine en saillie, au tracé horizontal, située dans le plan de la façade et ne la couronnant pas. C'est un élément à la fois de décor et de protection de façade, qui limite le ruissèlement de l'eau de pluie sur celle-ci.

BARREAUDAGE

Grille ou garde-corps composé de barreaux, en métal, en bois...

NU DE FACADE

Partie extérieure du mur, abstraction faite des éléments techniques et/ou de modénatures, moulures, ornements divers qui viendraient en saillie sur ce nu.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Une construction change de destination dès lors qu'elle passe de l'une vers une autre des 5 destinations définie par le code de l'urbanisme (article R.151-27 et 28)

CLOTURE

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites

- donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci,
- soit sur les limites séparatives.

Non obligatoire, elle peut prendre plusieurs formes selon le paysage urbain ou rural, et selon le type d'espace qu'elle délimite.

CONSTRUCTION

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas accolées à une construction, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Il s'agit des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme. En outre, pour être considérée comme existante, la construction doit être 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.

CONSTRUCTION NOUVELLE

Une construction nouvelle est un nouveau bâtiment sur un terrain nu ou un nouveau bâtiment indépendant des autres structures présentes sur le terrain.

En cas de démolition/ reconstruction, le bâtiment sera considéré comme une construction nouvelle.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

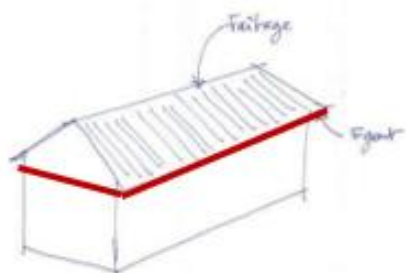
Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de bâtiments ayant la même fonction

CONTIGUE

On parle de la contiguïté de deux constructions lorsqu'elles sont adjacentes, attenantes, se touchant sans intermédiaire (exemple construction contigüe à une limite). On parle de constructions contigües lorsqu'elles sont accolées sans forcément qu'il y ait un rapport quelconque entre elles (de style architectural par exemple), elles peuvent être simplement côte à côte.

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.

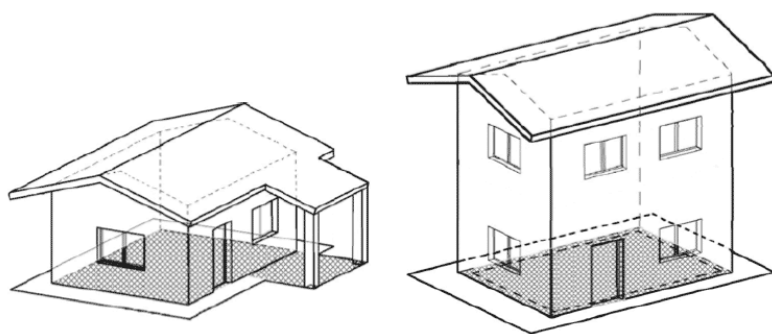


EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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* et les emmarchements ;
- Les balcons et avant-toits sans appui au sol jusqu'à une largeur maximale de 1.20m ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées,
- L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement (article L.152-5 du code de l'urbanisme)

*Les piscines dont la superficie du bassin constitue jusqu'à 32m² d'emprise sont exclues du calcul de l'emprise au sol



EMPRISE PUBLIQUE

La notion d'emprise publique recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies, mais qui donnent accès aux terrains riverains.

Constituent ainsi des emprises publiques : les places, les espaces piétonniers, les chemins publics non ouverts à la circulation, les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les jardins, espaces verts et parcs publics, les parkings...

ENSEMBLE COMMERCIAL

En application de l'article L752-3 du Code du commerce, sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

- Soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;
- Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;
- Soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;
- Soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de [l'article L. 233-16](#) ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.

ESPACE COMMUN

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 non bâtis, non minéralisés en surface permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations...) mais aussi en allée de jardin piétonne composée de matériaux perméables.

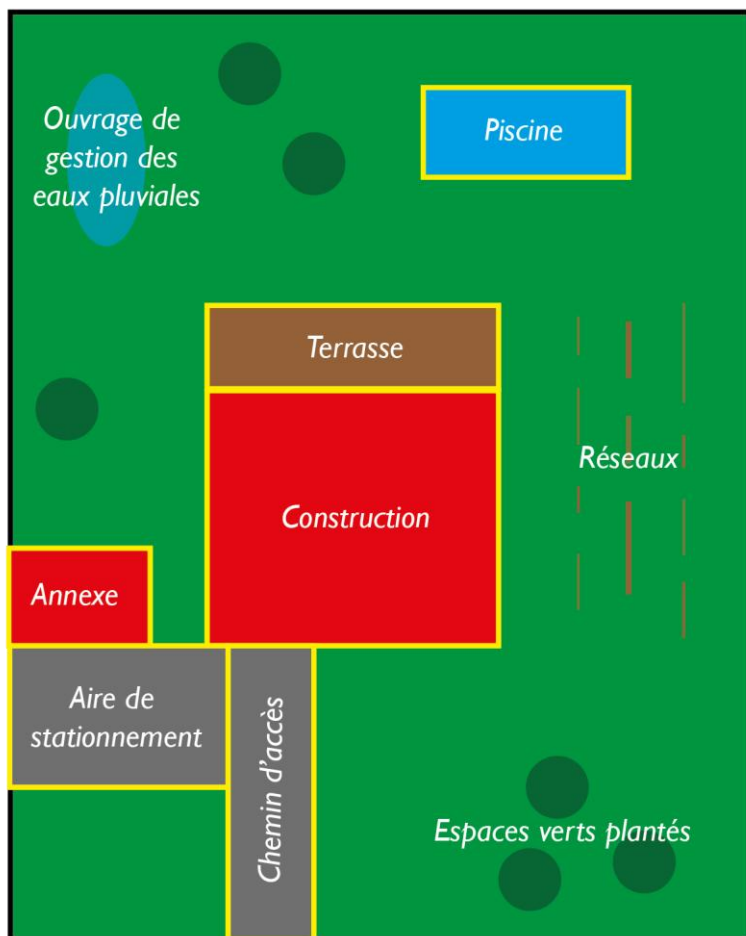
Les surfaces à comptabiliser en espaces verts pleine terre comprennent :


- les cheminements piétons plantés ;
- les aires de jeux plantées ;
- les espaces verts de pleine terre plantés (pelouse, massif d'arbres, etc.) ;
- les espaces plantés (pelouses, arbustes, etc.) comprenant au moins 80cm d'épaisseur de terre végétale ;

- les espaces perméables situés au-dessus des canalisations (réseaux d'eau potable, assainissement...)
- les bassins de rétention des eaux de pluie, les noues et les dispositifs d'arrosage enterré pourront être assimilés aux espaces verts collectifs, à condition qu'ils soient paysagés et d'abord accessibles, utilisables pour la promenade et le repos.

Sont considérées comme non constitutives d'espaces en pleine terre : les emprises imperméabilisées des bandes d'accès et des servitudes de passage, les aires de stationnement et leurs accès y compris Les aires de stationnement végétalisées (type evergreen...), 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).

Terrain d'assiette du projet



 Surface non comprise dans les espaces en pleine terre

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 physique et fonctionnel ; indépendamment de la superficie des travaux projetés par rapport à la construction existante. Ainsi, pour être qualifiée d'extension au sens du présent règlement, les travaux projetés ne doivent pas nécessairement présenter des dimensions inférieures à la construction existante.

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

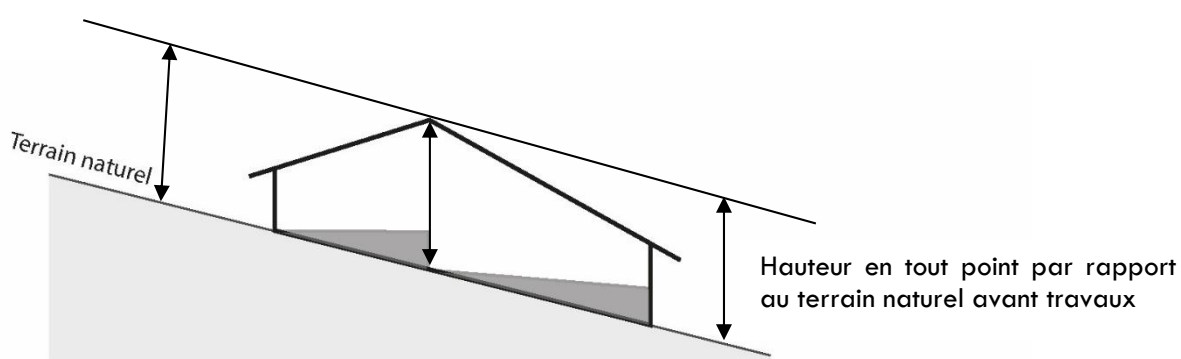
GLORIETTE

Une gloriette est une petite construction décorative, souvent utilisée comme espace de détente en bord de perré. Sa structure est légère (métal, bois) et peut être recouverte d'un treillage pour supporter des plantes grimpantes. Les gloriettes sont limitées à 12 m² (emprise au sol).

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtiage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique.

Sur les terrains en pente, la hauteur se mesure verticalement en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux.



Pour les surélévations de construction existante, cette hauteur se calcule en tout point à partir de la jonction entre le terrain naturel et la partie hors sol de la construction, c'est-à-dire la partie visible de la construction.

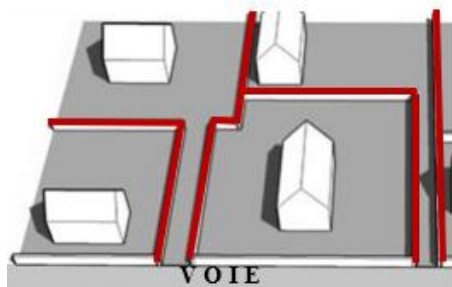
Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur : Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique, les installations qui participent à la production d'énergie (panneau photovoltaïques, etc) renouvelable.

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 SEPARATIVES 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 :

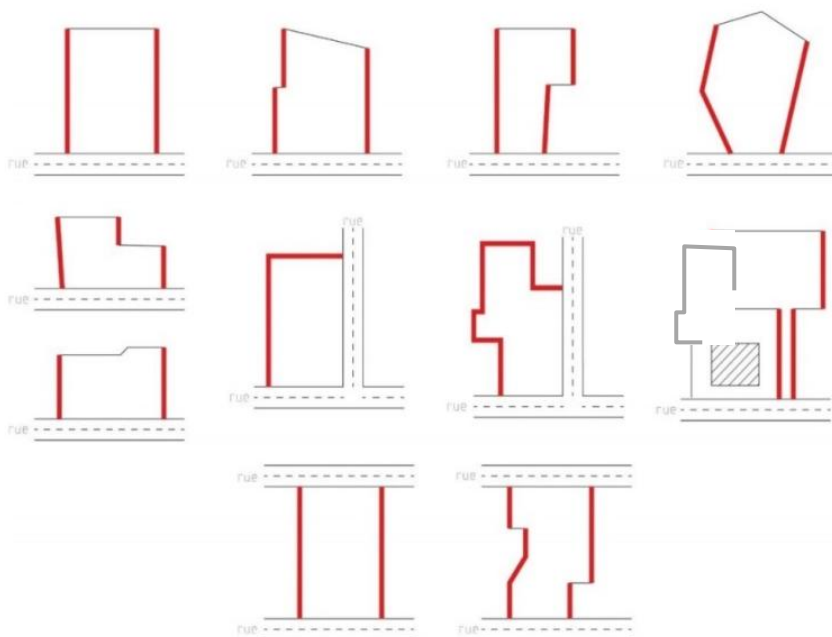


Schéma à valeur illustrative, n'a pas de portée réglementaire.

LIMITES SEPARATIVES 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 :

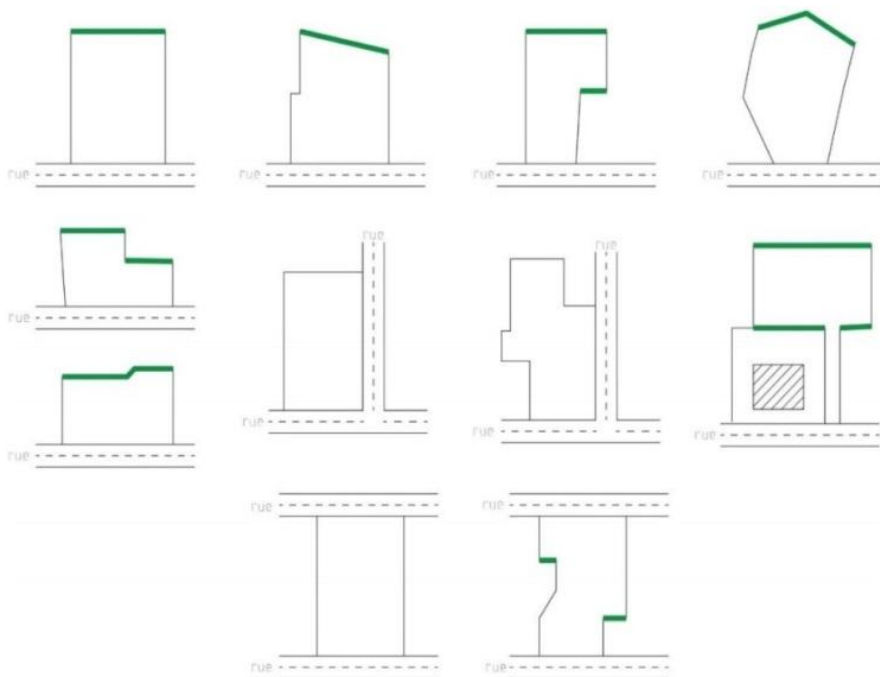


Schéma à valeur illustrative, n'a pas de portée réglementaire.

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 GROUPEES OU GROUPE D'HABITATION

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire ou d'un permis de construire valant division.

PISCINE NON COUVERTE ET NON CLOSE :

Est définie comme telle une piscine qui n'est pas couverte par un abri.

Les piscines dotées d'un abri qui les protègent sont considérées comme des bâtiments.

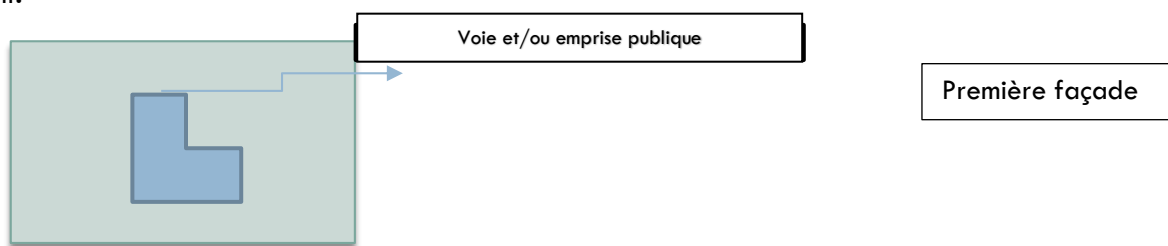
Le bassin et les margelles constituent un ensemble indissociable d'une piscine et sont soumis aux règles d'urbanisme. L'application des règles d'urbanisme doit s'apprécier à partir de tout point de la construction.

PERRÉS

Ouvrages de défense et de protection contre la mer pour protéger les habitations. Ils jouent un rôle essentiel dans la lutte contre l'érosion et le maintien du trait de côte.

PREMIERE FACADE

La première façade est le premier linéaire de façade de la construction principale édifié le plus proche de l'alignement.



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.

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 sans modifier l'emprise au sol

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.

Système de régulation obligatoire à l'échelle de la parcelle individuelle

Système de régulation du rejet des eaux pluviales allant du simple écrêtement (rejet à débit limité) à l'infiltration complète (rejet zéro) en fonction des caractéristiques du sol en place.

TERRAIN NATUREL

Doit être regardé comme sol ou terrain naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Terrain à forte pente

Pour qu'un terrain objet d'une demande de Permis de Construire, Permis d'Aménager ou Déclaration Préalable soit considéré comme Terrain à Forte Pente et ainsi bénéficier de dispositions dérogatoires telles que précisées dans le règlement des Zones UP1, UP2 et UPAc la topographie du terrain considéré doit répondre aux deux critères suivants :

- Présenter une pente Moyenne supérieure à 10%
- Présenter dans la bande de 10 mètres comptés depuis la limite sur voie publique ou privée desservant le dit terrain une pente supérieure ou égale à 20%

Dans le cas où le terrain naturel a une pente supérieure ou égale à 20%, les pentes d'accès au garage ne peuvent dépasser 15%.

TERRASSES

Une terrasse est un espace ouvert avec revêtement relié ou non à une construction.

Les terrasses de plus de 0.6m de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux sont constitutives d'emprise au sol et devront respecter les mêmes règles que les constructions.

Les terrasses de moins de 0.6m de hauteur par rapport au terrain naturel peuvent déroger aux règles d'implantation des constructions même si elles sont édifiées en extension des constructions (hors secteurs et espaces identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme).

UNITE FONCIERE

L'unité foncière est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même et unique propriétaire ou indivision. Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à l'unité foncière. La superficie prise en compte pour définir les droits à construire (superficie, implantation, emprise au sol, hauteur...) est celle de l'unité foncière.

VOIE

Constitue une voie pour l'application du présent règlement, les emprises desservant deux unités foncières ou plus, et qui disposent des aménagements nécessaires à la circulation générale de véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

Les dispositions d'implantation des constructions s'appliquent à l'ensemble de ces voies, dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation générale.

Pour que ces dispositions ne s'appliquent pas à une voie (considérée alors comme "non ouverte à la circulation générale"), il faut que son accès soit à la fois :

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

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

7. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Typologie des emplacements réservés

E : Emplacements réservés en vue de la réalisation d'équipements et d'aménagements divers

V : Emplacements réservés en vue de la création de voies nouvelles et de pistes et/ou sentiers pour les cheminements doux

B : Emplacements réservés en vue de réaliser des bassins de stockage-décantation des eaux pluviales

EL : Emplacements réservés en vue de l'élargissement de voies existantes

L : Servitudes de mixité sociale en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements

E : Emplacements réservés en vue de la réalisation d'équipements et d'aménagements divers

N°	Quartier	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative
E1	La Teste	Aménagement public (façade maritime)	Commune	1.999 m ²
E2	La Teste	Aménagement public de la place de la Gare	Commune	16.614 m ²
E3	La Teste	Gestion de la maline	Conseil Général	25.296 m ²
E4	La Teste	Maintien d'espaces verts	Commune	3.106 m ²
E5	La Teste	Maintien de parking	Commune	1.067 m ²
E6	La Teste	Création d'espaces verts – îlot Franklin	Commune	60 m ²
E7	La Teste	Création d'un pôle multimodal tourné vers les mobilités douces	Commune	793 m ²
E8	La Teste	Création d'un parc urbain - maintien d'espaces verts	Commune	1.300 m ²
E9	La Teste	Aménagement de l'écomusée	Commune	535 m ²
E10	Cazaux	Aire de stationnement	Commune	402 m ²
E11	Cazaux	Aménagement d'un parc public à Cazaux	Commune	18.643 m ²

V : Emplacements réservés en vue de la création de voies nouvelles et de pistes et/ou sentiers pour les cheminements doux

N°	Quartier	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative
V1	La Teste	Création d'une voie de désenclavement	Commune	1.964 m ²
V2	La Teste	Création d'une voie et d'une poche de stationnement	Commune	584 m ²
V3	Pyla	Création d'un accès au nord du Laurey l'Hermitage	Commune	206 m ²
V4	Pyla	Création d'un cheminement doux vers la Dune de Pissens	Commune	5.902 m ²
V5	Pyla	Intégration dans la voirie publique - Pyla	Commune	932 m ²

B : Emplacements réservés en vue de réaliser des bassins de stockage-décantation des eaux pluviales

N°	Quartier	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative
B1	La Teste	Bassin de stockage pour sécuriser le fonctionnement de la station de pompage Lagrua	SIBA	24.090 m ²
B2	La Teste	Bassin pour le stockage et la décantation des eaux pluviales	Commune	6.867 m ²
B3	La Teste	Bassin pour le stockage et la décantation des eaux pluviales en périphérie de la RN250	Commune	703 m ²
B4	La Teste	Bassin pour le stockage et la décantation des eaux pluviales en périphérie de la RN250	Commune	381 m ²
B5	La Teste	Bassin pour le stockage et la décantation des eaux pluviales en périphérie de la RN250	Commune	4.546 m ²
B6	La Teste	Protection de la digue Sud des Prés Salés Est	Commune	2.536 m ²
B7	La Teste	Protection de la digue Sud des Prés Salés Est	Commune	1.383 m ²
B8	La Teste	Protection de la digue Sud des Prés Salés Est	Commune	2.402 m ²
B9	La Teste	Protection de la digue Sud des Prés Salés Est	Commune	5535 m ²
B10	La Teste	Réaménagement de l'ouvrage hydraulique sous la voie de chemin de fer	Commune	2.552 m ²

EL : Emplacements réservés en vue de l'élargissement de voies existantes

N°	Quartier	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative
EL1	La Teste	Chemin des Bordes	Commune	Partie Nord : 11 m Partie Sud : 10 m
EL 2	La Teste	Rue Cap Océan	Commune	10m
EL3	La Teste	Rue Pierre Dignac	Commune	
EL4	La Teste	Rue du Général Castelnau	Commune	6,5 m
EL5	La Teste	Rue de Braouet	Commune	8,5 m
EL6	La Teste	Rue Jules Favre / Avenue Pasteur	Commune	20 m ²
EL7	La Teste	Rue du XIV Juillet	Commune	12m
EL8	La Teste	Rue du Baou	Commune	12m
EL 9	Cazaux	Rue de la Caône	Commune	10m
EL10	La Teste	Rue Guynemer	Commune	10 m

L :Servitudes de mixité sociale en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de 50% de mixité sociale, de programmes de logements

N°	Quartier	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative
L1	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Secteur des Boyens	Commune	5.289 m ²
L4	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Secteur des Maraichers	Commune	18.464 m ²
L5	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Caserne de Pompiers	Commune	4.706 m ²
L6	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Impasse du Coum	Commune	14.451 m ²
L7	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Marzac	Commune	73.266 m ²
L8	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Joli Bois	Commune	42.868 m ²
L9	La Teste	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Allée des Mousquetaires	Commune	5.478 m ²
L10	Cazaux	Programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale – Les Pins de Cazaux	Commune	117.146 m ²

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213305295-20250410-DEL2025_04_146i-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/04/2025

Publication : 15/04/2025

Le Maire de La Teste de Buch, Patrick DAVET