

## Chapitre 2 – Dispositions applicables en UB, UBa et UBe

---

### CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine péricentrale dense : si les services d'équipements et d'activités complémentaires sont moins prépondérants qu'en UA, ce secteur reste lié au centre de l'agglomération.

Un secteur UBa délimite un secteur où prédominent habitat collectif et équipements publics dont la densité des constructions peut être plus élevée. Il correspond aux quartiers du Commandant Marzac et à la Résidence les Pignes rue de Coutoum.

Un secteur UBe délimite les zones urbaines associées aux entrées de ville.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis au risque « inondation par submersion marine ».

Le risque inondation est matérialisé par deux trames spécifiques sur le plan de zonage.

- Une trame hachurée rouge correspondant à une zone à risques fort à très fort dans laquelle l'inconstructibilité prévaut, excepté les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments ainsi que les travaux destinés à réduire les risques et la reconstruction totale non consécutive à un sinistre lié à l'inondation,
- Une trame hachurée bleue correspondant à une zone à risques modéré ou faible où la constructibilité est soumise à prescriptions et à des côtes de seuil pour le premier plancher aménagé (CF rapport de présentation pièce 1).

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations ou les utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la connaissance du risque le plus récent, en application du R111-2 du code de l'urbanisme.

Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation par Submersion Marine (PPRISM) s'appliqueront dans ces secteurs dès que ce document aura été approuvé par le Préfet de la Gironde.

Rappel :

L'édification des clôtures est soumise au régime de la déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 29 avril 2008

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **1.1 Sont interdites les constructions suivantes :**

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière.

#### **1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :**

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

#### **1.3 Dans les secteurs soumis au risque inondation par submersion marine, le projet pourra :**

- être refusé au titre de l'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.
- Les piscines hors sol sont interdites

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

**2.1 En zone UB à Cazaux, les opérations d'aménagement et de construction développant au moins 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitat** sont admises à condition de respecter les densités minimales indiquée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces densités pourront être réduites pour tenir compte d'un parti pris paysager ou architectural ou pour tenir compte de la proximité d'un équipement public ou espace public spécifique : venelles, césures...

- 2.2 En zone UB, Uba et UBe, les opérations d'aménagement et de construction développant au moins 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinée à l'habitat** devront comporter au moins 35% de logements sociaux,
- 2.3 Dans les secteurs de servitudes de mixité sociale identifiées dans le document graphique du règlement, les opérations d'aménagement et de construction destinée à l'habitat** sont admises à condition de mettre en œuvre les orientations de mixité sociale et urbaine indiquée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- 2.4 Les constructions et installations à destination d'habitation situées en 2<sup>ème</sup> rideaux ou au-delà d'une bande de 22 m** par rapport aux voies sont admises à condition de respecter des conditions de desserte, d'implantation et de densité particulières précisées dans le présent règlement.
- 2.5 Les constructions et installations à destination d'activités de commerce ou d'artisanat, ou bien à destination d'entrepôt** sont admises à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- 2.6 Les affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition :**
- de porter sur une surface inférieure à 100m<sup>2</sup>, 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.
- 2.7 Dans les secteurs soumis au risque inondation par submersion marine, le projet pourra :**
- être autorisé avec prescriptions

### **ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES**

#### **3.1 - Accès**

- Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée telle que décrite ci-après, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage défini ci-dessous aménagé sur fond voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du code civil.
- Toute opération doit prévoir le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Passage et bandes d'accès : elles doivent présenter les caractéristiques suivantes : voie d'au moins 3,50 m d'emprise ne comprenant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m, en cas d'accès desservant d'autres propriétés ou sur avis des services consultés.

#### **3.2 – Voirie**

- Toute opération de construction nouvelle située en 2<sup>ème</sup> rideau par rapport aux voies existantes pourra être desservie par une bande d'accès de 3,50 mètres, si cet accès dessert moins de 2 lots ou logements existants ou à créer situé en 2<sup>ème</sup> rideau.
- Toute opération de construction nouvelle située en 2<sup>ème</sup> rideau par rapport aux voies existantes devra être desservie par une voie dont la largeur minimale pourra être ramenée à 5 m (chaussée et emprise confondues), si cette voie dessert de 2 à 5 lots ou logements existants ou à créer situés en 2<sup>ème</sup> rideau. Elle devra présenter des dispositifs facilitant le ramassage des ordures ménagères sans gêne de l'existant.
- Toute opération de construction nouvelle située en 2<sup>ème</sup> rideau par rapport aux voies existantes, devra être desservie par une voie nouvelle si cette voie dessert plus de 5 lots ou logements existants ou à créer situé en 2<sup>ème</sup> rideau.

Elle devra présenter des dispositifs facilitant le ramassage des ordures ménagères sans gêne de l'existant.

- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier, en compatibilité le cas échéant avec les orientations d'aménagement particulières.
- Les voies publiques ou privées destinées à être ouvertes à la circulation publique devront avoir :
 

une largeur minimale de chaussée de	6 m
au moins un trottoir d'une largeur minimale de	1,5 m
une largeur minimale d'emprise de	10 m
- Toutefois, la largeur minimale de la chaussée pourra être portée à 5,50 m lorsque l'objectif est le partage de l'espace entre les différents modes de déplacement, sans que cela n'affecte la largeur minimale du trottoir et de l'emprise totale.  
Dans le cas de sens unique, après accord du Maire (cf. pouvoir de police), ces dimensions pourront éventuellement être réduites.  
Les voies traitées en voie mixte dites aussi cour urbaine ou voie à priorité piétonne pourront avoir une emprise moindre : minimum de 6 m.
- Pour toutes les voies de moins de 100 m de long et desservant au maximum 5 lots ou logements, la largeur minimale pourra être ramenée à 5 m (chaussée et emprise confondues).

**3.3 - L'ouverture d'une voie à la circulation automobile pourra être refusée lorsqu'un raccordement à une voie existante ouverte à la circulation publique peut constituer un danger pour la circulation**, notamment lorsqu'une distance inférieure à 25 m la sépare d'un carrefour existant ou projeté (emplacement réservé).

**3.4 - Dans tous les cas les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées** à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. (Voir calepin technique et d'insertion paysagère et architecturale).

**3.5. Les voies en lacune dites impasses**, devront comporter dans la partie terminale de leur chaussée, une palette de retournement telle que définie en annexe au présent règlement, sauf dans le cas d'opérations successives ou d'une opération par tranche dans la mesure où la voie doit se poursuivre ultérieurement. Toutefois il pourra, en fonction de la longueur de la voie et de son trafic, être exigé une aire de retournement provisoire.

**3.6. - Lorsque l'impasse aboutit provisoirement à une limite séparative**, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

**3.7 - Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain**, chaque lotisseur ou constructeur doit la réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

### **3.8 – Cheminements piétons**

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

Les aménagements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur, le choix de leur revêtement que par leur pente.

## **ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

### **4.2 – Assainissement des Eaux Usées :**

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

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

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

#### **4.3 – Assainissement des Eaux Pluviales :**

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

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales devront avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> 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 sous réserve de l'accord des services de la commune.

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

#### **4.3 – Incendie**

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

#### **4.4 - Réseaux 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.

#### **4.5 - Collecte des déchets**

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.

### **ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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

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

#### **6.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

En zone UB, toute construction sera implantée soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1 mètre mesurée depuis l'alignement.

Toutefois, en fonction du gabarit de la voie, il pourra être imposé un recul du ou des bâtiments d'1m minimum mesurée depuis l'alignement

En zone UBe, toute construction sera implantée à une distance minimale de 6m depuis l'alignement.

Cette disposition s'applique également aux constructions desservies par une voie privée ayant les caractéristiques d'une voie publique (cf. Art.3) et destinée à être ouverte à la circulation publique.

L'implantation des annexes est autorisée uniquement au-delà de la construction principale.

##### Cas des constructions implantées en retrait :

Le calcul de l'implantation se fera en tout point de la façade pour les trois premiers niveaux (Cf.

Dispositions générales)

##### Cas des constructions implantées à l'alignement :

Pour les constructions implantées à l'alignement, les éléments de décors des façades : balcons lorsque ceux-ci ne dépassent pas 1.20m de largeur et à la condition que leur nombre ne dépasse pas 40% du nombre d'ouvertures, corniches, marquises et avant-toits, ne sont pas compris dans le calcul de l'implantation, lorsque ceux-ci sont implantés à une hauteur supérieure à 3.20m mesurée depuis le sol.

Toutefois, en fonction du gabarit de la voie, cette disposition pourra être refusée ou adaptée.

## **6.2 Dispositions particulières**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions situées en 2ème rideau ou au-delà d'une bande de 22 mètres mesurée depuis l'alignement, ni aux constructions existantes initialement implantées en deçà des distances minimales indiquées ci-dessus.
- A la zone UBa.

Une implantation différente pourra être exigée dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte un élément protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2, une implantation autre peut être exigée afin de préserver les caractéristiques paysagères, architecturales ou patrimoniales de l'élément protégé voisin.
- Une implantation différente des constructions pourra être exigée afin de contribuer à la préservation des caractéristiques paysagères, patrimoniales ou architecturales du site ou de sites voisins.
- Lorsque le projet de construction jouxte une autre construction existante de qualité architecturale ou en bon état qui est en retrait, le même retrait peut être imposé. Lorsque le projet de construction intéresse un îlot ou un ensemble de parcelles, des implantations autres sont possibles.
- Une implantation différente pourra être exigée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois une note devra démontrer l'insertion du projet dans le site.

## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7. 1 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives latérales**

Les constructions sont autorisées :

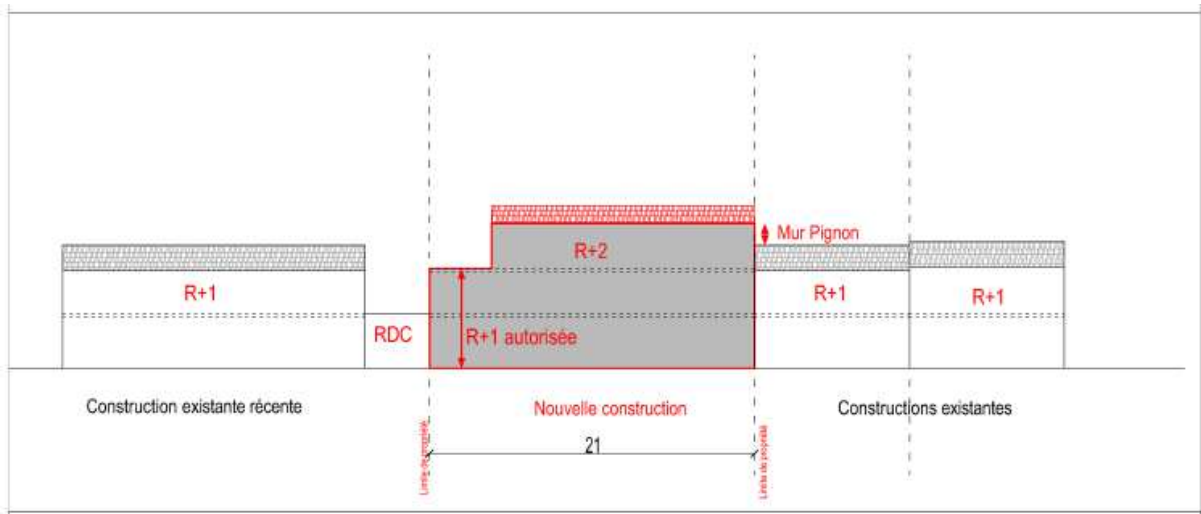
- soit en ordre continu, c'est-à-dire contiguë aux 2 limites séparatives latérales opposées de l'unité foncière,
- soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire contiguë à une limite latérale de l'unité foncière et en retrait de la limite latérale opposée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (prise au faîtage ou au haut de l'acrotère), sans que cette distance ne puisse être inférieure à 4 m.
- soit en ordre discontinu, c'est-à-dire en retrait des 2 limites séparatives latérales opposées de l'unité foncière, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (prise au faîtage ou au haut de l'acrotère), sans que cette distance ne puisse être inférieure à 4 m.

Toutefois, dans le cas où la limite séparative existante comporte déjà une construction en mur pignon, il pourra être exigé que les nouvelles constructions soient obligatoirement 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.

Dans tous les cas, ces constructions (en ordre continu ou semi continu) 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 4m.

Illustration du cas particulier (schémas à valeur illustrative sans portée réglementaire)

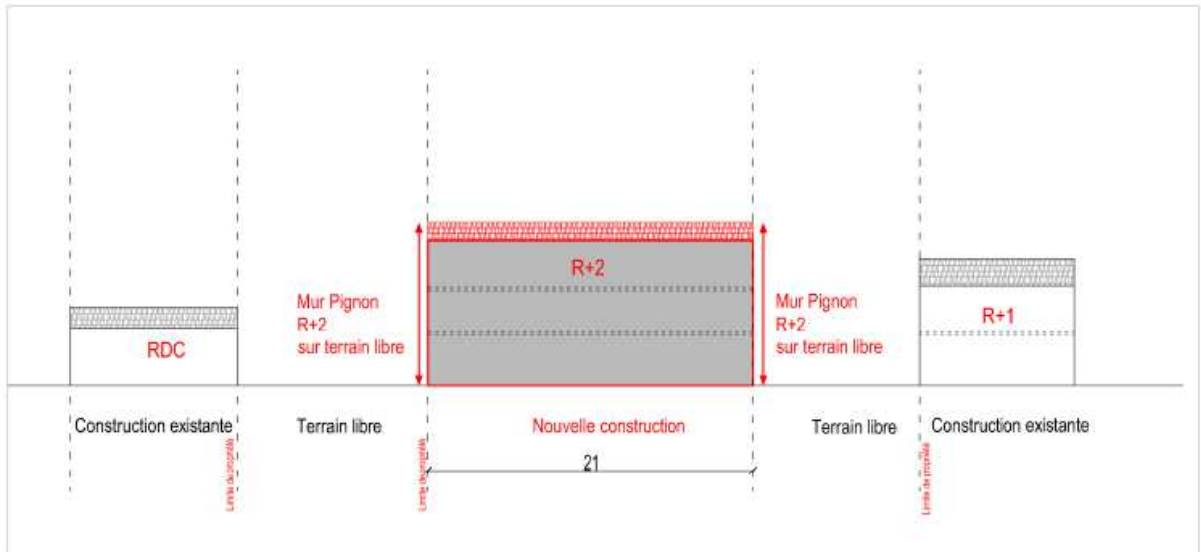


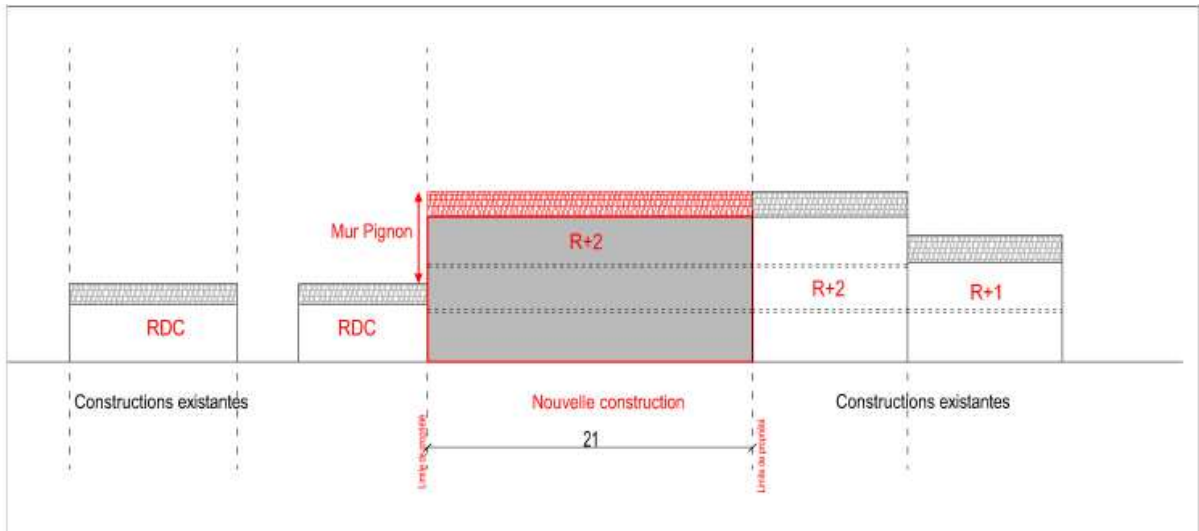
Les constructions implantées en second rideau ou au-delà d'une bande de 22 m mesurée depuis l'alignement seront obligatoirement édifiées en ordre discontinu.

Toutefois, pour l'extension des constructions existantes ne répondant pas aux dispositions de l'article 7, il pourra être admis, en rez de chaussée, une implantation dans la continuité de l'existant.

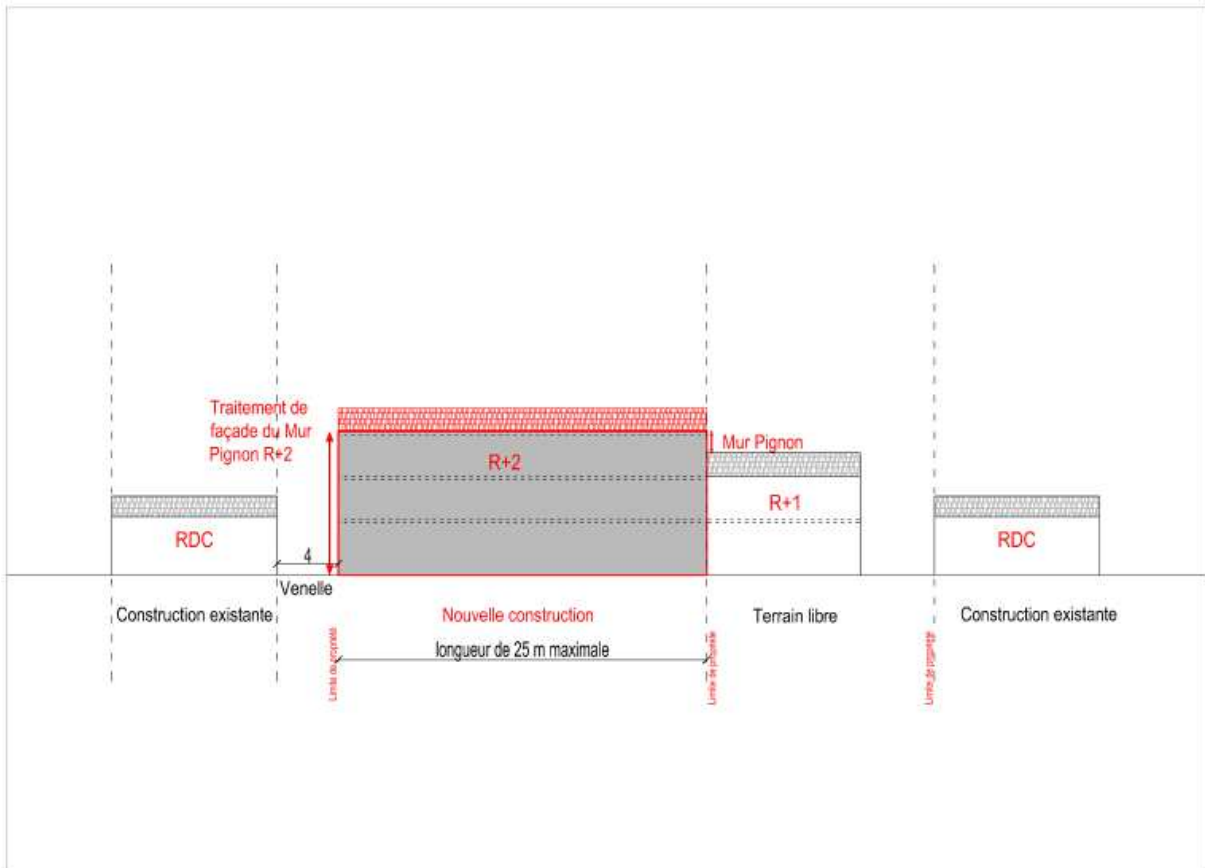
Illustrations des principes réglementaires de « Gabarit enveloppe » (schémas à valeur illustrative sans portée réglementaire) :

*Implantation en ordre continu*

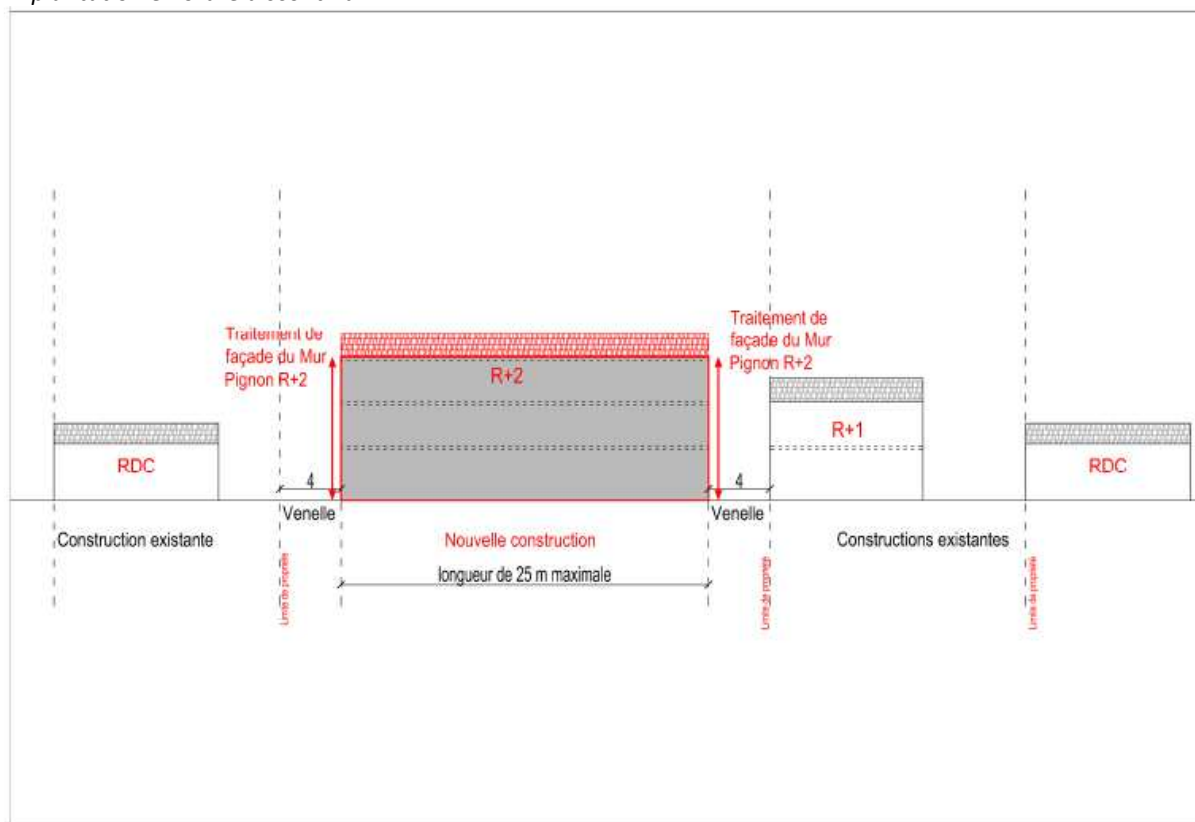




### Implantation en ordre semi-continu



### Implantation en ordre discontinu



### 7. 2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives en fonds de parcelle

Les reculs des constructions par rapport aux limites séparatives en fonds de parcelle sont réglementés comme suit :

- le recul par rapport aux limites séparatives en fonds de parcelle, mesurée à l'égout du toit, doit être égal à  $L=H$  sans pouvoir être inférieure à 4m.

### 7. 3 Dispositions particulières

Les piscines non couvertes et non closes seront implantées à 2 m minimum des limites séparatives.

L'implantation des annexes est autorisée sur les limites séparatives ou à 4 m minimum des limites séparatives.

Une implantation différente pourra être exigée dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction jouxte un élément protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2, une implantation autre peut être exigée afin de préserver les caractéristiques paysagères, architecturales ou patrimoniales de l'élément protégé voisin.
- Une implantation différente des constructions pourra être exigée afin de contribuer à la préservation des caractéristiques paysagères, patrimoniales ou architecturales du site ou de sites voisins.
- Lorsque le projet de construction jouxte une autre construction existante de qualité architecturale ou en bon état qui a une implantation spécifique, la même implantation peut être imposée. Lorsque le projet de construction intéresse un îlot ou un ensemble de parcelles, des implantations autres sont possibles.
- Une implantation différente pourra être exigée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sans que cette implantation ne dépasse de plus de 10% la règle générale. Toutefois une note devra démontrer l'insertion du projet dans le site.



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

4 mètres minimum.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois une note devra démontrer l'insertion du projet dans le site.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.**

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

Pour les bâtiments certifiés passifs ou à énergies positives, l'emprise pourra être portée à 45 % de la superficie totale du terrain.

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

Une emprise au sol différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sans que cette emprise au sol ne dépasse de plus de 10% la règle générale

## **ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Rappel : la hauteur maximale des constructions est mesurée selon les indications mentionnées dans les Dispositions Générales du Règlement. Elle devra également s'inscrire dans le gabarit enveloppe

### **10.1 Hauteur maximale des constructions à destination d'habitation en Zone UB et UBe**

Cas 1- Pour les constructions à destination d'habitation qui sont implantées dans une bande de 22m ou en premier rideau mesurée depuis l'alignement de la voie de desserte la hauteur maximale ne peut excéder :

- 11 mètres au faitage
- 9 mètres au point haut de l'acrotère,
- 2 étages sur rez-de-chaussée.

Cas 2- Pour les constructions qui sont implantées au-delà de la bande de 22m mesurée depuis l'alignement de la voie de desserte ou en 2<sup>nd</sup> rideau, la hauteur maximale ne peut excéder :

- 8 m au faitage
- 6,5 m au point haut de l'acrotère.
- 1 étage sur rez-de-chaussée.

Toutefois les hauteurs prévues dans le cas 1 peuvent être autorisées, si le recul du projet au-delà de la bande de 22m est justifié par les éléments cités au 6.2 du présent règlement de la zone.

### **10.2 Hauteur maximale des constructions hébergeant des activités (hôtellerie, commerce) en Zone UB et UBe**

En zone UB et UBe,

la hauteur maximale des constructions à destination d'hébergement hôtelier ne peut excéder :

- 12 mètres au faitage
- 10 mètres au point haut de l'acrotère,
- 2 étages sur rez-de-chaussée.

La hauteur maximale pourra être dépassée à concurrence de 5% afin de favoriser des hauteurs sous plafond plus importantes pour les locaux commerciaux en rez de chaussée.

En zone UB et UBe : le prospect (rapport entre la hauteur du bâtiment à l'alignement opposé (L)) devra être tel que  $H \leq L$ . Les parties de constructions de niveau inférieur à celui de la voie publique sont interdites, sauf celles munies d'un dispositif de protection contre les débordements des eaux de ruissellement.

### 10.3 Hauteur maximale des constructions en Zone UBa

En zone UBa, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 14,50 mètres au faîtage
- 12,50 mètres au point haut de l'acrotère,
- 3 étages sur rez-de-chaussée.

### 10.4 Dispositions particulières

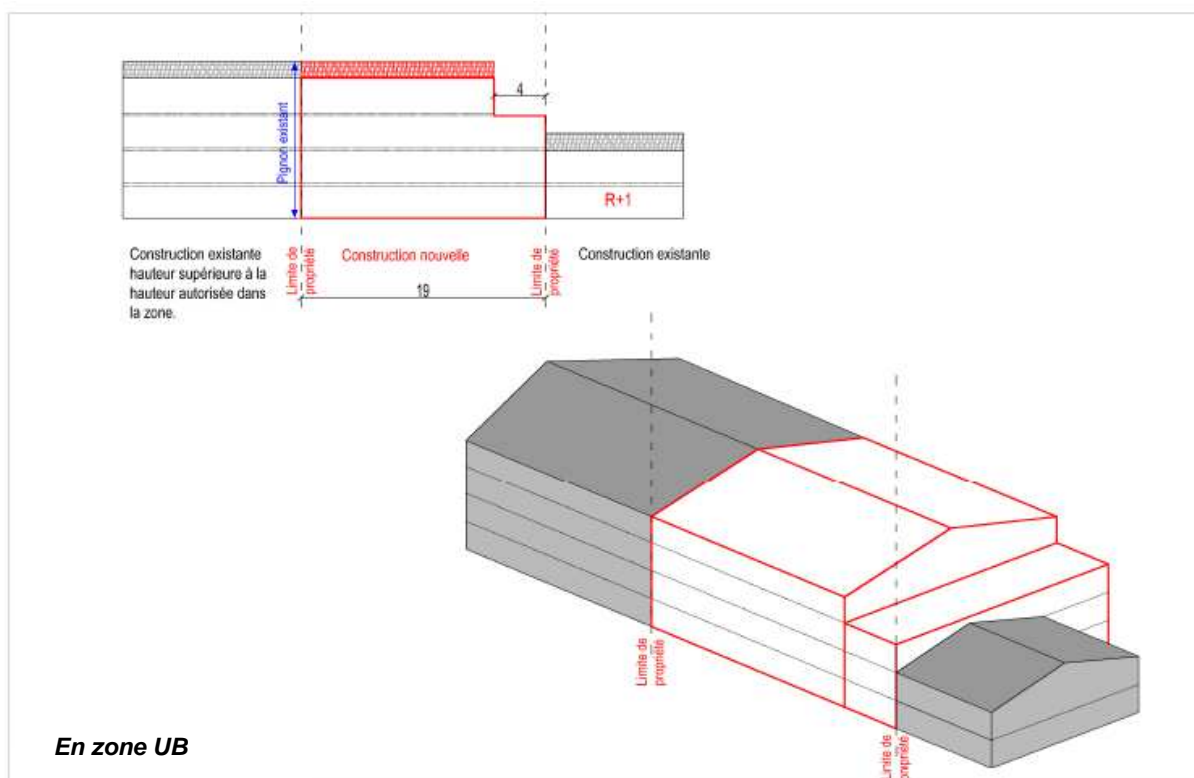
La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,50 m au faîtage et 2,50 m sur les limites séparatives.

Toutefois, pour des projets jumelés, une hauteur de 3,50 m en limites séparatives est autorisée sous réserve que les demandes soient déposées conjointement.

Une hauteur différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sans que cette hauteur ne dépasse de plus de 10% la règle générale. Toutefois une note devra démontrer l'insertion du projet dans le site.

Lorsqu'une construction s'adosse à un mur pignon dont la hauteur est supérieure à celle autorisée dans la zone, la même hauteur peut être autorisée sur une séquence de 10 mètres maximum sans que cela ne dépasse la moitié du linéaire de la façade et sous condition du respect des règles de la zone sur toutes les autres faces.

Illustration de l'adossement à un mur pignon d'une hauteur supérieure en zone UB et Ube (schémas à valeur illustrative sans portée réglementaire) :



Cas particulier :

Pour les nouvelles constructions autorisées dans les secteurs soumis au risque « inondation par submersion marine » identifié sur le plan de zonage, il sera demandé que le seuil de la partie habitable de la construction soit établi à l'altitude minimale figurant au plan figurant dans le rapport de présentation... En conséquence, les hauteurs maximales définies plus haut devront être calculées à partir de cette cote.

## **ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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.
- Les clôtures sont interdites dans le lit des fossés.
- Dans les secteurs soumis au risque inondation par submersion marine, la pose des clôtures sera sans impacts sur l'écoulement des eaux et résistantes à la vitesse d'écoulement.

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 ou paysager protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme devront obligatoirement être conservés. La conservation des façades sera obligatoire ainsi que les éléments architecturaux présentés dans les fiches formant l'inventaire des édifices à protéger 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).

Les abris cycles édifiés en façade sur voie (cf art 6), devront être traités avec le même soin que la construction principale.

**Obligations de constructions en jeu de « façades diversifiées » et de « volumétries variables » pour la composition d'un rythme de rue adapté à l'identité de la ville :**

Cas 1 :

Sur les terrains issu d'un regroupement de parcelles, ou sur les nouvelles façades de 20 à 25 m de longueur, les constructions pourront n'être autorisées que si elles sont prévues avec un jeu de façades et de toitures diversifiées ou de volumétries variables contribuant à recréer ou à revisiter de façon respectueuse les rythmes

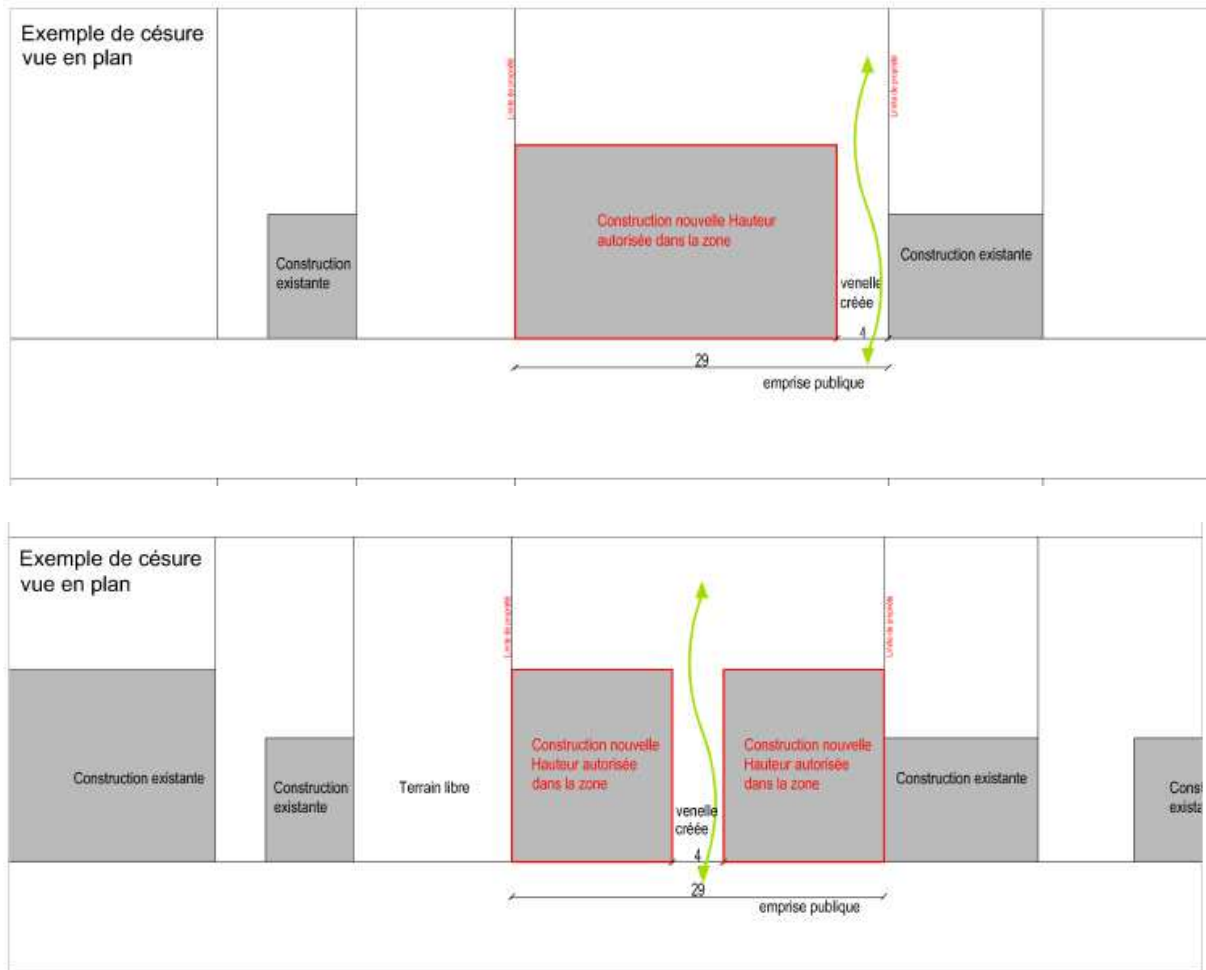
urbains et architecturaux caractéristiques des rues anciennes initialement bâties sur des trames de parcelles étroites, et des typologies d'habitat individuel et de cabanes.

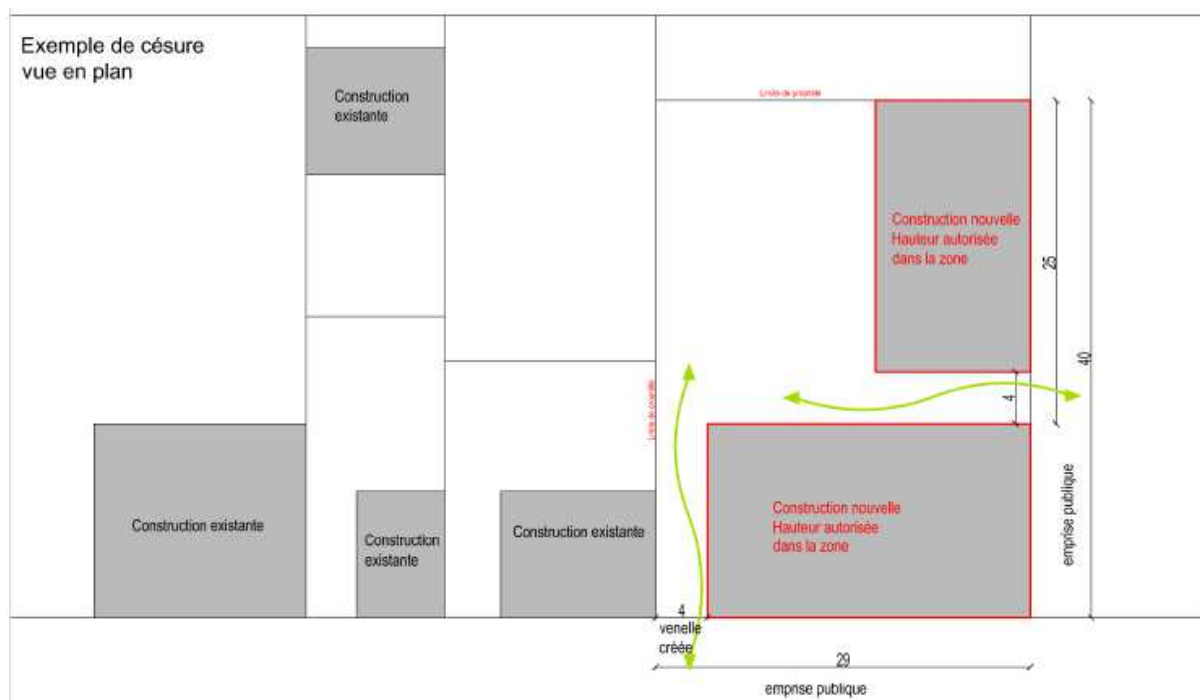
Cas 2 :

La longueur maximale d'une façade sur rue d'un bâtiment est de 25 m maximum.

Pour les bâtiments dont la longueur de façade est supérieure à 25 m, la création d'une césure ou d'une venelle de 4m minimum est obligatoire.

*Illustrations de la création de césures et de venelles (schémas à valeur illustrative sans portée réglementaire)*





En fonction du type de projet et pour des raisons de fonctionnalité, il pourra être accepté que deux bâtiments soient reliés entre eux par un dispositif léger : coursive, verrière etc. maintenant l'effet de transparence.

## **ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **12.1 Dispositions générales**

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

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes ci-dessous ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

En cas de travaux sur des bâtiments existants sans changement de destination et ayant pour objet la création de logements supplémentaires, les normes définies ci-dessous doivent être respectées, y compris en dehors du régime de permis de construire ou de celui de la déclaration préalable de travaux.

### **12.2 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles**

#### **Pour les constructions à destination d'habitation :**

- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat,
- 1 place par logement jusqu'au T1 bis,
- 1.5 places par logement pour un T2 ou T3,
- 2 places par logement à partir du T4.

#### **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

- - pour les hôtels : 1 place de stationnement par chambre
- - Pour les résidences de tourisme : 1 place de station pour 2 logements

#### **Pour les constructions à destination de bureaux (y compris les bâtiments publics et professions libérales)**

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Pour les constructions à destination d'activités commerciales :**

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente avec une franchise pour les 100 premiers mètres carrés.

- Restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de salle de restaurant avec une franchise pour les 100 premiers mètres carrés.

**Pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :**

- Etablissements hospitaliers, les cliniques et les maisons de repos, de retraite ou assimilés : 1 place de stationnement pour deux lits,
- Résidences services seniors : 1 place de stationnement pour 5 logements
- Salles de spectacles et réunions : 1 place de stationnement pour 5 personnes admises
- Établissement d'enseignement du premier et second degré : 2 places de stationnement par classe.
- Universités et établissements d'enseignement pour adultes : 5 places de stationnement pour 100 personnes.

**12.3 Obligations minimales pour le stationnement des deux-roues**

**Pour les constructions à destination d'habitation :**

- Pour les constructions comprenant de 5 à 9 logements : 1 surface de stationnement équipée, réservée aux cycles sera exigée excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- Pour les constructions comprenant de 10 à 20 logements : un local fermé pour les cycles sera réalisé, à défaut, un abri sera réalisé sur la surface de stationnement réservée aux cycles.
- Pour les constructions comprenant plus de 20 logements : un local fermé pour cycles devra obligatoirement être réalisé.

**Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

- Pour les constructions contenant 10 à 19 chambres : une surface de stationnement équipée réservée aux cycles sera exigée.
- Pour les constructions contenant 20 à 35 chambres : une surface de stationnement couverte (cycles).
- Pour les constructions contenant plus de 35 chambres : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

**Pour les constructions à destination de bureaux (y compris les bâtiments publics et professions libérales)**

- Pour les constructions comprises entre 50 et 99 m<sup>2</sup> de surface de plancher : une surface de stationnement équipée pour cycle sera exigée.
- Pour les constructions comprises entre 100 m<sup>2</sup> à 300m<sup>2</sup> de surface de plancher : une surface de stationnement couverte (cycles).
- Pour les constructions de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher : une surface de stationnement couverte et un local cycle fermé réservé au personnel employé.

**Pour les constructions à destination d'activités commerciales :**

- Pour les constructions comprises entre 100 m<sup>2</sup> et 299 m<sup>2</sup> de surface de plancher : une surface de stationnement équipée réservée aux cycles sera exigée.
- Pour les constructions comprises entre 300 m<sup>2</sup> à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher : une surface de stationnement couverte.
- Pour les constructions de plus de 1.000 m<sup>2</sup> de surface de plancher : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

**Pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :**

- Etablissements hospitaliers, les cliniques et les maisons de repos, de retraite ou assimilés :
  - o Pour les constructions contenant 1 à 24 lits : une surface de stationnement équipée pour cycles sera exigée.
  - o Pour les constructions contenant 25 à 50 lits : une surface de stationnement couverte.
  - o Pour les constructions contenant plus de 50 lits : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé
- Résidences services seniors :
  - o Pour les constructions comprenant 5 à 9 logements : 1 surface de stationnement équipée, réservée aux cycles sera exigée
  - o Pour les constructions comprenant 10 à 20 logements : un local fermé pour les cycles sera réalisé, à défaut, un abri sera réalisé sur la surface de stationnement réservé aux cycles.
  - o Pour les constructions comprenant plus de 20 logements : un local fermé pour cycles devra obligatoirement être réalisé.

- Salles de spectacles et réunions : une surface de stationnement couverte pour les cycles sera exigée.
- Établissement d'enseignement du premier et second degré : un abri cycle sera exigé.
- Universités et établissements d'enseignement pour adultes Une surface de stationnement couverte pour cycle sera exigée.

#### **12.4 Modalités d'application**

Pour les aires d'évolution et de stationnement matérialisées, les places de stationnement auront des dimensions minimales de 5,00 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 m.

Pour les aménagements non matérialisés les aires d'évolution et de stationnement nécessiteront 25 m<sup>2</sup> minimum par véhicule.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables et dans le cas contraire le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil. Toutefois en cas de pluri-activités la règle sera applicable au prorata de chacune des surfaces.

### **ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction, et non affectés aux circulations ou aux stationnements, doivent être aménagés, entretenus en espaces verts et plantés.

La superficie d'espace vert en pleine terre doit représenter au moins 40% de la superficie totale du terrain.

Toutefois, pour les espaces de pleine terre situés dans la continuité de l'espace public, un autre traitement pourra être accepté.

En cas de réalisation de dispositifs de parking souterrains, les parties recouvertes en dalles engazonnées avec au moins 80 cm d'épaisseur de terre, pourront être comptées comme des espaces verts en pleine terre, mais cela dans une limite plafonnée à 50%.

Pour les bâtiments certifiés passifs ou à énergies positives, la superficie d'espace vert en pleine terre pourra être ramenée à 35% de la superficie totale du terrain.

De plus, pour toute opération d'aménagement visant à produire plus de 2 lots et dont le projet prévoit la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs et propres au projet, devront être appliqués :

- 40% d'espaces en pleine terre sur chaque lot,
- 30% de la superficie totale du terrain en espaces collectifs de pleine terre.

Pour tout programme de 25 logements et plus, ces espaces seront aménagés avec une aire de détente.

L'aménagement de ces aires sera étudié conjointement avec la Commune (jeux, mails plantés, surlargeurs de voirie, ...).

Les plantations existantes devront être maintenues au maximum. Les abattages d'arbres doivent être strictement limités aux emprises au sol des constructions et de leur accès. Lors de toute demande de permis de construire, il devra être établi un plan de l'unité foncière comportant un relevé de la végétation. Dans ce cas, les arbres abattus seront remplacés par des arbres de haute futaie. Les arbres seront prioritairement replantés dans les espaces de pleine terre qui auront été maintenus.

Les aires de stationnement non couvertes devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de parking (avec une franchise pour les 12 premières places).