

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
COMMUNE DE LA-TESTE-DE-BUCH

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé

Pièce n°3 : Règlement d'urbanisme

- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 06 octobre 2011
- Modification simplifiée N°1 : délibération du Conseil Municipal du 31 mai 2012
- Modification N°1 : délibération du Conseil Municipal du 12 septembre 2013
- Modification simplifiée n°2 : délibération du Conseil Municipal du 28 janvier 2016
- Le Maire.

• Conception : CREHAM & SERVICE GRANDS PROJETS - Projet, Synthèse et Traduction réglementaire
ATELIER BKM – Etude environnementale et paysagère
DESSEIN DE VILLE & SERVICE GRANDS PROJETS – PADD

Sommaire

Sommaire	p2
TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES	p3
TITRE 2 ZONES URBAINES	p11
Chapitre 1 – Dispositions applicables en UA, UAa et UAb	p12
Chapitre 2 – Dispositions applicables en UB, UBa et UBb	p26
Chapitre 3 – Dispositions applicables en UC et UCb	p39
Chapitre 4 – Dispositions applicables en UE	p52
Chapitre 5 – Dispositions applicables en UG, UGa, UGb et UGm	p63
Chapitre 6 – Dispositions applicables en UH	p76
Chapitre 7 – Dispositions applicables en UI, UIb et UIc	p86
Chapitre 8 – Dispositions applicables en UK	p97
Chapitre 9 – Dispositions applicables en UL et ULp	p103
Chapitre 10 – Dispositions applicables en UM et UMo	p115
Chapitre 11 – Dispositions applicables en UNA	p122
Chapitre 12 – Dispositions applicables en UNB, UNBa, UNBb, UNBc, UNBd et UNBe	p129
Chapitre 13 – Dispositions applicables en UNC, UNCa, UNCb, UNCc, UNCd, UNCe, UN Cf, UN Cg et UNCh	p137
Chapitre 14 – Dispositions applicables en UND, UNDa, UNDb, UNDC, UNDD, UNDe et UNDF	p145
Chapitre 15 – Dispositions applicables en UNE	p154
Chapitre 16 – Dispositions applicables en UNF, UNFa et UNFc	p161
Chapitre 17 – Dispositions applicables en UO	p169
Chapitre 18 – Dispositions applicables en UP, UPa et UPg	p182
Chapitre 19 – Dispositions applicables en UPA, UPAc et UPB	p195
Chapitre 20 – Dispositions applicables en UPH	p211
Chapitre 21 – Dispositions applicables en UR	p217
TITRE 3 ZONES A URBANISER	p228
Chapitre 22 – Dispositions applicables en 1AU, 1AUa, 1AUb	p229
Chapitre 23 – Dispositions applicables en 2AU	p242
TITRE 4 ZONES AGRICOLES	p244
Chapitre 24 – Disposition applicables en A	p245
TITRE 5 ZONES NATURELLES	p250
Chapitre 25 – Dispositions applicables en NH et NHC	p251
Chapitre 26 – Dispositions applicables en NL, NLa, NLb et NLg	p258
Chapitre 27 – Dispositions applicables en NLC	p265
Chapitre 28 – Dispositions applicables en NM, NMb et NMI	p270
Chapitre 29 – Disposition applicables en NO et NO n	p273
Chapitre 30 – Dispositions applicables en NP et NPg	p279
Chapitre 31 – Dispositions applicables en NR et NRfu	p284
Chapitre 32 – Dispositions applicables en NS	p288
Chapitre 33 – Dispositions applicables en NV	p291
ANNEXES DU REGLEMENT D'URBANISME	p295
Annexe 1 : Calepin technique et d'insertion paysagère et architecturale	p296
Annexe 2 : Quartier des Miquelots.	p312
Annexe 3 : Zone d'évolution minimale d'une benne de collecte des O.M.	p352
Annexe 4 : Lexique	p354

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.123.1. et suivants, et aux articles R.123.4 à R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de La Teste de Buch.

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

1 - Les dispositions du présent règlement de Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3, R111-5 à 111-14, R111-16 à R111-20 et R111-22 à R111-24 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions de l'article R111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L 642-1 du code du patrimoine

▪ **Article R.111-2**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

▪ **Article R.111-21**

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

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

- **L'article L.111-10 concernant la faculté, pour une autorité compétente, de surseoir à statuer** aux demandes d'autorisation de travaux, constructions ou installations.
- **L'article L.111-4** stipulant que "lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public les dits travaux doivent être exécutés".
- **Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique** affectant l'utilisation du sol. *Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexés au PLU.*
- **Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et le règlement sanitaire départemental (R.D.S.)** notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis à vis d'habitations de tiers et réciproquement (art. L.111-3 du code rural).

- dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à **l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral** et ses décrets d'application.
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à **l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles**, boisés ou non.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1. Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zone agricole (A) et en zones naturelles (N).

➤ Zones urbaines

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

➤ Zones à urbaniser

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

➤ Zone agricole

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

➤ Zones naturelles

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

2. Le plan de zonage délimite également les terrains classés comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer (article L 130-1 du code de l'urbanisme).

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I du livre III du Code Forestier.

(...) dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

Rappel : que la parcelle concernée soit concernée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC), les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement (articles L.311-1 à L.311-5 du Code forestier) doivent être respectées. Notamment, le défrichement des terrains boisés appartenant à un massif boisé de plus de 4 hectares, et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale en application des dispositions du Code Forestier, est soumis à autorisation.

3. Sur le plan de zonage figurent également les Emplacements Réservés pour voies et ouvrages publics, pour installations d'intérêt général ou pour la réalisation de logements.

La destination de ces emplacements réservés et leurs bénéficiaires sont précisés dans le dossier de PLU.

4. Le plan de zonage délimite des bâtiments protégés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.

Les prescriptions sont présentées en annexe du présent règlement.

ARTICLE 4 – PRECISIONS CONCERNANT LES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cas des constructions implantées en retrait :

A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone ou secteur par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) sont autorisés : les balcons et éléments de décor architecturaux, les débords de toitures et auvents à hauteur du rez-de-chaussée, les emmarchements, les clôtures, ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux.

Toutefois, en zones UA, UAa et UAb et UB et UBb, cette disposition ne s'applique pas pour les trois premiers niveaux.

Cas des constructions implantées à l'alignement

En zones UA, UAa et UAb, 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 2.20m mesurée depuis le sol.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE 5 – APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME : RECLUS EN BORDURE DES VOIES AUTOROUTIERES, DE CONTOURNEMENT ET DES VOIES CLASSEES A GRANDES CIRCULATION

Sur le territoire de la commune de La Teste de Buch les voies concernées par l'article L.111.1.4. sont :

- la Route Nationale 250,
- la Route Départementale 650.
- La Route départementale 1250

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas:

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Toutefois des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111.1.4. peuvent être fixées dès lors que le PLU comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

ARTICLE 6 – APPLICATIONS DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

➤ Application de l'article L.123-1-11 et respect du C.O.S.

Les dispositions prévues à l'article L.123-1-11 du Code de l'Urbanisme, concernant le respect du Coefficient d'Occupation des Sols en cas de division d'un terrain partiellement bâti, s'appliquent dans toutes les zones où sont fixés un ou des COS à l'exception de la zone UE

➤ Application du C.O.S. dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC, permis groupés, Permis d'aménager, ...)

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, la surface de plancher susceptible d'être édifiée doit être calculée globalement à partir de la superficie totale de l'unité foncière ou du périmètre d'opération considéré.

La répartition de la surface de plancher constructible peut ne pas être proportionnelle à la superficie des lots, à condition que les prescriptions des articles 3 à 13 de la zone concernée soient observées dans chaque lot.

La surface constructible par lot devra être nettement précisée sur les plans et règlements du lotissement ou de la ZAC.

Par la suite, le calcul de la surface constructible par application du COS à la superficie de chaque lot ne pourra plus être invoqué, même s'il se révèle plus avantageux pour l'un quelconque des lots.

Ce mode de calcul est également applicable aux opérations de constructions d'ensemble de logements ainsi qu'au calcul des quantités d'espaces verts à aménager dans le cadre d'opérations de ce type.

ARTICLE 7 : ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

La loi sur le bruit du 31 décembre 1992 poursuit trois objectifs majeurs que la Commune doit s'assurer de garantir :

- instaurer une réglementation pour les activités et objets bruyants qui en sont dépourvus (installations classées),
- renforcer les obligations de protection préventive dans le domaine de l'habitat,
- instaurer un contrôle des grandes sources de bruit et prévoir des sanctions adaptées.

Lorsque des constructions nouvelles sont situées dans les zones de bruit des voies bruyantes définies par les arrêtés préfectoraux, l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient mises en oeuvre les dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit extérieur.

ARTICLE 8 : PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

➤ Naturel :

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L 123-1-5 alinéa 7, du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-23-h du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, **conformément à l'article R 130.1 du Code de l'Urbanisme**,

➤ Architectural et urbain :

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, au préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et monuments historiques.

➤ La réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique, dont les textes récents concernant l'archéologie préventive (Loi du 17 janvier 2001, modifiée par la Loi du 1er août 2003, décret du 16 janvier 2002, circulaire du 5 novembre 2003).

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

Ces zones sensibles sont rappelées au Rapport de Présentation du PLU.

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

De part le décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1er - 1er § : "Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 susvisée".

Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : " le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

ARTICLE 9 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX POSTES DE TRANSFORMATION ELECTRIQUE ET AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES RESEAUX DE DISTRIBUTION DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

Ces ouvrages devront se conformer aux règles générales du PLU.

Toutefois, lorsque le respect de ces règles est impossible, l'autorité administrative compétente pourra autoriser un projet qui ne répondrait pas aux articles 3, 5, 6, 7, 8, 9 et 14 des zones de règlement concernées.

Recommandations :

Implantation

Lors d'un projet immobilier, les ouvrages seront en priorité intégrés dans le volume bâti. A défaut, ils devront s'harmoniser et de préférence s'adosser à un bâtiment existant. Il conviendra d'éviter leur implantation sur un terrain non bâti ou issu d'une propriété non bâtie.

Aspect de la construction

Sont préconisés en priorité, les ouvrages de génie civil traditionnels (parpaing, couverture, enduit) conformes à l'aspect du voisinage. Si une construction traditionnelle ne pouvait être retenue, un modèle préfabriqué pourrait

être envisagé à la condition d'en minimiser l'impact visuel. L'utilisation de plantations est vivement encouragée afin d'intégrer les ouvrages dans le site.

ARTICLE 10 – ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règlements de zones font l'objet d'un avis motivé du Maire. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration du parcellaire ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 11 – DISPOSITIONS CONCERNANT LES DIVISIONS DE TERRAINS

Article R123-10-1

« 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. »

Conformément aux possibilités prévues à l'article R 123-10-21 du Code de l'Urbanisme, 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, la totalité des règles du Plan Local d'Urbanisme, exceptée celles de l'article 14 de chaque zone concernant le Coefficient d'Occupation du Sol*, s'appliquent, non pas sur l'ensemble du projet, mais sur chaque lot créé après division en propriété ou en jouissance.

***(Cf article 6 des Dispositions Générales du règlement et l'article L123-1-11 du Code de l'Urbanisme).**

TITRE 2

ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont définies conformément à l'article R123-5 du Code de l'Urbanisme.

Elles se déclinent en zones

- UA dont les secteurs UAa et UAb
- UB dont les secteurs UBa et UBb
- UC dont le secteur UCb
- UE
- UG dont les secteurs UGan UGb et UGm
- UH
- UI dont les secteurs UIb et UIc
- UK
- UL dont le secteur ULp
- UM dont le secteur UMo
- UNA
- UNB dont les secteurs UNBa, UNBb, UNBc, UNBd et UNBe
- UNC dont les secteurs UNCa, UNCb, UNCc, UNCd, UNCe, UN Cf, UN Cg et UNCh
- UND dont les secteurs UNDa, UNDb, UNdc, UNdd, UNDe et UNdf
- UNE
- UNF dont les secteurs UNFa et UNFc
- UO
- UP dont le secteur UPa et UPg
- UPA dont le secteur UPAc et UPB
- UR

Chapitre I – Dispositions applicables en UA, UAa et UAb

Caractère de la zone

Zone urbaine du centre ville, d'habitat dense, de services et d'activités complémentaires de l'habitation liée à son rôle de centre de l'agglomération. Le caractère de la zone est marqué par la construction en continu et semi-continu.

Un secteur UAa, délimite l'hypercentre, soit un secteur plus commercial et administratif, où la densité des constructions est plus élevée.

Un secteur UAb délimite un quartier ancien dont les caractéristiques architecturales sont à pérenniser

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,

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les constructions:

- les constructions ne respectant pas les dispositions de l'article R111-2,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,

Les installations et travaux divers:

- les dépôts sauvages de toute nature,
- les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux de récupération.
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2, et hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.

Les campings et stationnement de caravanes:

Les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisir:

Les carrières et gravières:

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

Pour les parcelles comprises dans la servitude d'aménagement établie en application de l'article L.123-2-a du Code de l'Urbanisme (cf. planche La Teste centre)

- les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 10 m² de SHOB

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

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

- Les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme à condition que :
 - ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'il ait été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive au bâtiment édifié avant l'instruction des autorisations d'urbanisme).
- Pour les parcelles comprises dans la servitude d'aménagement établie en application de l'article L.123-2-a du Code de l'Urbanisme (cf. planche La Teste centre) :
 - Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection des bâtiments existants

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

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.

2 – Voirie

En zone UA et UAb

- Toute opération de construction nouvelle située en 2^{ème} rideau par rapport aux voies existantes pourra être desservie par une bande d'accès de 3,50 mètres, si cette accès dessert moins de 2 lots ou logements existants ou à créer situé en 2^{ème} rideau.
- Toute opération de construction nouvelle située en 2^{ème} 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^{ème} 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^{ème} 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^{ème} rideau.
Elle devra présenter des dispositifs facilitant le ramassage des ordures ménagères sans gêne de l'existant.

En zone UA, UAa et UAb

- 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 - 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 séparera d'un carrefour existant ou projeté (emplacement réservé).

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).

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.

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.

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.

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

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.

2 – Assainissement

Eaux Usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses matières et eaux usées, et devra être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires).
- Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement devra être effectué conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires).
- L'évacuation des eaux usées, traitées ou non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux Pluviales :

- Afin de protéger la qualité physico-chimique et bactériologique du milieu récepteur et éviter la surcharge des réseaux pluviaux en place, les eaux de ruissellement, provenant des surfaces imperméabilisées lors de la réalisation de nouvelles constructions, devront prioritairement être infiltrées sur le site par l'intermédiaire d'ouvrages appropriés (voir annexes sanitaires). Lorsque cela s'avérera nécessaire, un prétraitement et une régulation des débits, avant rejet dans le milieu récepteur devront être effectués.

- Afin d'assurer le libre écoulement des eaux, l'installation d'obstacles, de clôture notamment, dans l'axe en travers des exutoires des eaux de ruissellement à ciel ouvert est interdite.

3 – Incendie

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

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.

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 prescriptions particulières.

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

Toute construction sera implantée :

- Dans une bande comprise de 0 m à 3 m mesurée depuis l'alignement

Toutefois, en fonction du gabarit de la voie, il pourra être imposé un recul du ou des bâtiments dans une bande comprise entre 1m et 3m mesurée 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.

En zone UA en bordure de la RN250 et de la RD 1250 :

- les constructions devront être implantées à une distance de 50 m de part et d'autre de l'axe de la voie de la RN 250 et de ses bretelles.

Cas particuliers

Annexe :

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

Propriété bordée par plusieurs rues :

- Lorsqu'une propriété est bordée par plusieurs rues, il pourra être exigé que la construction d'un bâtiment le long d'une rue réserve la possibilité d'implanter des bâtiments le long des

autres rues ou que le premier bâtiment à construire sur la propriété le soit le long d'une rue particulière.

Piscine :

- Sans prescriptions particulières.

Généralités

- 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 la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots, des implantations autres sont possibles.
- Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site.

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 2.20m mesurée depuis le sol.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont autorisées en ordre continu et semi-continu :

En ordre continu :

Toute construction doit être contiguë aux limites séparatives latérales de l'unité foncière.

En ordre semi-continu :

Toute construction doit être contiguë à une limite séparative latérale de l'unité foncière, et à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite séparative latérale opposée.

Dans tous les cas, pour les étages, une distance de 4 m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle devra être observée, sauf dans le cas de façade arrière aveugle.

En zone UA et UAb, pour les constructions situées en deuxième rideau ou au-delà d'une bande de 22 mètres mesurée depuis l'alignement, le recul par rapport aux limites séparatives respectera dans tous les cas une distance horizontale (L) au moins égale à la hauteur (H) de la construction mesurée à l'égout du toit (L=H), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cas particuliers :

Annexe :

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

Clôture :

Les clôtures sont interdites dans le lit des fossés.

Piscine :

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

Généralités :

- Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site.
- Les saillies d'avant-toits, emmarchements, balcons, acrotères,...ne sont pas comptés dans les marges de recul.

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

4 m 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 de l'insertion du projet dans le site

Article 9 - Emprise au sol des constructions.

En UAa, UA et UAb : 60%

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

- Hauteur absolue par rapport au sol naturel avant travaux.

En zone UA et UAb, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder : 13,00 m au faîtage et 11,50 m à l'égout des toitures,

En secteur UAa, la hauteur de toute construction ne peut excéder 16 m au faîtage et 14 m à l'égout des toitures.

- Hauteur relative :

En zone UAa, UA et UAb : 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.

En UA et UAb, pour les constructions implantées en deuxième rideau ou au-delà d'une bande de 22 mètres mesurée depuis l'alignement, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9.60 m au faîtage et 8.50 m à l'égout des toitures.

2. Cas particuliers

Développement Durable :

Les constructions faisant appel à des techniques permettant de réduire l'impact écologique du bâtiment pourront avoir une hauteur maximale à l'égout de 12 m et 13,50 m au faîtage en UA et UAb et de 14,5 m à l'égout en AUa. Elles devront toutefois faire l'objet d'une notice mettant en évidence les techniques utilisées et le cas échéant les certifications recherchées.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions situées, soit au-delà d'une bande de 22 mètres mesurée depuis l'alignement, soit en deuxième rideau.

Annexe :

La hauteur maximale des annexes autorisées au-delà de la construction principale, 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.

3. Généralités

- 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 de l'insertion du projet dans le site.
- Ne sont pas compris dans les superstructures, les antennes, les paratonnerres et les souches de cheminée.

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.

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,...).

En secteur UAb toute construction et rénovation doit intégrer obligatoirement les éléments de référence figurant au calepin "technique et d'insertion paysagère et architecturale", joint en annexe, afin de préserver les caractéristiques architecturales du quartier concerné. Elles pourront faire référence aux maisons protégées identifiées dans le quartier dont l'inventaire est joint en annexe du PLU. Pour les bâtiments faisant appel à des techniques permettant de réduire l'impact écologique du bâtiment, des adaptations pourront être proposées. Toutefois elles feront l'objet d'une étude particulière démontrant leur parfaite intégration dans le site tant d'un point de vue paysager qu'architectural.

Toutes les constructions repérées sur le plan de zonage comme patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.123-1-7° 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).

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

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont les suivants :

1- DISPOSITIONS GENERALES

- La réalisation d'aires de stationnement, conforme aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol sera prescrite. Cette exigence sera au moins égale aux normes minimales fixées ci-dessous.

- 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.

2- NORMES MINIMALES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places exigé par type de construction est le suivant :

- Constructions à usage d'habitation individuelle :

Règle générale :

- Pour une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m² :
2 places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- Au-delà de 200 m² de surface de plancher :
1 place de stationnement supplémentaire sera exigée par tranche de 50 m² de surface de plancher sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat et quelque soit le m² de surface de plancher, une place de stationnement par logement.

- Constructions à usage d'habitation collective :

Règle générale :

- 1 place de stationnement doit être aménagée par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- 1.5 place de stationnement doit être aménagée pour les autres logements.
- De plus, 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'Etat.
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.
Au-delà de 20 logements : un local fermé pour cycles devra obligatoirement être réalisé.

- Constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics et professions libérales)

Règle générale :

- 1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher de plancher pour les 300 premiers m².
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de plancher au-delà de 300 m².
- De plus, pour les constructions comprises entre :
50 et 99 m² : une surface de stationnement équipée pour cycle sera exigée.
100 m² à 300m² : une surface de stationnement couverte (cycles).
Au-delà de 300 m² : une surface de stationnement couverte et un local cycle fermé réservé au personnel employé.

Cas particuliers :

- En zone UAa :
1 place de stationnement par tranche de 100 m² pour les 1 000 premiers m² avec une franchise pour les 100 premiers m²
Au-delà de 1 000 m² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m²

- Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et les maisons de repos, de retraite ou assimilés :

- 1 place de stationnement pour deux lits.
- De plus, pour les constructions contenant
1 à 24 lits : une surface de stationnement équipée pour cycles sera exigée.
25 à 50 lits : une surface de stationnement couverte.
Au-delà de 50 lits : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

- Pour les résidences services seniors :

- 1 place de stationnement pour 5 logements
- De plus, pour les constructions comprenant de :
5 à 9 logements : 1 surface de stationnement équipée, réservée aux cycles sera exigée
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.
Au-delà de 20 logements : un local fermé pour cycles devra obligatoirement être réalisé.

- Pour les établissements commerciaux :

Commerce courants :

Règle générale :

- 2 places de stationnement pour une surface de vente inférieure ou égale à 50 m²
- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente supérieure à 50 m²
- De plus, pour les constructions comprises entre :
100 m² et 299 m² : une surface de stationnement équipée réservée aux cycles sera exigée.
300 m² à 1000 m² : une surface de stationnement couverte.

Au-delà de 1000 m² : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

Cas particuliers :

- En zone UAa :

1 place de stationnement par tranche de 50 m² avec une franchise pour les 50 premiers mètres carrés.

Hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre

- 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

- De plus, pour les constructions contenant :

10 à 19 chambres : une surface de stationnement équipée réservée aux cycles sera exigée.

20 à 35 chambres : une surface de stationnement couverte (cycles).

Au-delà de 35 chambres : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

En cas de réalisation d'hôtel avec restaurant, une franchise sera appliquée sur les 100 premiers mètres carrés de la salle de restaurant.

Ces règles peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

- Pour les résidences de tourisme :

- 1 place de stationnement pour 2 logements

- Pour les salles de spectacles et réunions :

- 1 place de stationnement pour 5 personnes admises

- Une surface de stationnement couverte pour les cycles sera exigée.

- Pour les stations services / carburant :

- stations services qui assurent un service en dehors de la distribution de carburant (dépôt de bouteille de gaz, boutique, atelier de réparation...) :

1 place de stationnement par 20 m² de plancher et de surface de dépôt « extérieur »

- Stations services distribuant uniquement du carburant.

Sans prescriptions particulières.

- Pour les établissements d'enseignement :

- Établissement du premier et second degré :

2 places de stationnement par classe.

De plus un abri cycle sera exigé

- Universités et établissements d'enseignement pour adultes :
5 places de stationnement pour 100 personnes.
Une surface de stationnement couverte pour cycle sera exigée.

3- MODALITÉS D'APPLICATION

- Pour les aires d'évolution et de stationnement matérialisées, les places de stationnement auront des dimensions minimales de 5,00 x 2,40.
- 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 m² 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

En zone UA et UAa:

- Pour toutes les opérations, les espaces libres et plantations en pleine terre devront représenter une emprise d'au-moins 10% de la superficie de l'opération.

En zone UA

- pour tout programme de 50 logements et plus, ces espaces seront aménagés avec une aire de jeux ou de détente d'au-moins 500 m² par seuil de 25 logements.
- 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 au minimum jusqu'à concurrence de un arbre existant ou à replanter par tranche de 100 m² de surface de terrain.
- 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 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).

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation maximal des sols est fixé :

- En zone UA, et secteurs UAa et UAb : Sans prescriptions particulières.

Toutefois en zone UA et secteurs UAa et UAb toute opération de construction supérieure ou égale à 2500 m² de surface de plancher, 25 % minimum de cette de surface de plancher devra être affectée obligatoirement à la réalisation de logements sociaux.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Chapitre 2 – Dispositions applicables en UB, UBa et UBb

Caractère 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. Dans cette zone les bâtiments seront construits en ordre continu, semi-continu, ou discontinu.

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 UBb délimite un secteur où les caractéristiques architecturales sont à pérenniser (autour de la place Jean Jaurès).

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

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Sont interdits :

Les constructions:

- les constructions ne respectant pas les dispositions de l'article R111-2,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,

Les installations et travaux divers:

- les dépôts sauvages de toute nature,
- les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux de récupération.
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2, et hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.

Les campings et stationnement de caravanes:

Les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisir:

Les carrières et gravières:

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

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

- Les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition que :
 - ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
 - les remblais et déblais, à condition qu'ils soient de même niveau par rapport à la limite séparative contigüe, lorsqu'ils sont prévus dans les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives.
- Les constructions situées en 2^{ème} rideaux au-delà d'une bande de 22 m par rapport aux voies à condition de respecter des conditions de desserte, d'implantation et de densité particulières précisées dans la section II.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'il ait été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive au bâtiment édifié avant l'instruction des autorisations d'urbanisme).

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES****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.

2 - Voirie

- Toute opération de construction nouvelle située en 2^{ème} rideau par rapport aux voies existantes pourra être desservie par une bande d'accès de 3,50 mètres, si cette accès dessert moins de 2 lots ou logements existants ou à créer situé en 2^{ème} rideau.
- Toute opération de construction nouvelle située en 2^{ème} 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^{ème} 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^{ème} 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^{ème} 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	1,5m
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 - 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 séparera d'un carrefour existant ou projeté (emplacement réservé).

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).

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.

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.

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.

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

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.

2 – Assainissement

Eaux Usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses matières et eaux usées, et devra être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires).
- Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement devra être effectué conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires).
- L'évacuation des eaux usées, traitées ou non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux Pluviales :

- Afin de protéger la qualité physico-chimique et bactériologique du milieu récepteur et éviter la surcharge des réseaux pluviaux en place, les eaux de ruissellement, provenant des surfaces imperméabilisées lors de la réalisation de nouvelles constructions, devront prioritairement être infiltrées sur le site par l'intermédiaire d'ouvrages appropriés (voir annexes sanitaires). Lorsque cela s'avérera nécessaire, un prétraitement et une régulation des débits, avant rejet dans le milieu récepteur devront être effectués.

3 – Incendie

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

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.

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 prescriptions particulières.

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

En zone UB et UBb : toute construction desservie par une voie publique ou privée ayant les caractéristiques d'une voie publique destinée à être ouverte à la circulation publique sera implantée :

- Dans une bande comprise entre 1 m et 3 m comptée 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.

En zone UBa : toute construction desservie par une voie publique ou privée ayant les caractéristiques d'une voie publique destinée à être ouverte à la circulation publique sera implantée dans une bande comprise de 3 à 6 m mesurés depuis l'alignement

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions situées en 2^{ème} rideau (au-delà d'une bande de 22m).

Cas particuliers

Annexe :

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

Propriété bordée par plusieurs rues :

- Lorsqu'une propriété est bordée par plusieurs rues, il pourra être exigé que la construction d'un bâtiment le long d'une rue réserve la possibilité d'implanter des bâtiments le long des autres rues ou que le premier bâtiment à construire sur la propriété, le soit le long d'une rue particulière.

Piscine :

- Sans prescriptions particulières.

Ordures ménagères:

- Les locaux nécessaires au ramassage des ordures ménagères pourront être implantés en façade sur voie. Toutefois leur implantation devra être conçue de façon à ne pas gêner la circulation de véhicule et à ne pas porter atteinte à l'esthétique du projet.

Généralités

- 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 la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots, des implantations autres sont possibles.
- Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site.
- Le calcul du recul par rapport à l'alignement se fera en tout point de la façade pour les trois premiers niveaux (Cf Dispositions générales).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions est autorisée en ordre continu, semi-continu et discontinu.

Les constructions situées en 2^{ème} rideau (au-delà d'une bande de 22m) par rapport aux voies seront obligatoirement édifiées en ordre discontinu. Toutefois pour l'extension des constructions existantes, il pourra être admis, en Rez de Chaussée, la même implantation que la construction existante.

En ordre continu :

- Toute construction doit être contigüe aux limites séparatives latérales de l'unité foncière.

En ordre semi-continu :

- Toute construction doit être contigüe à une limite séparative latérale de l'unité foncière et à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite séparative latérale opposée.

Dans tous les cas pour les étages, une distance de 4 m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle devra être observée, sauf dans le cas de façade arrière aveugle.

En ordre discontinu :

- Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 m de toutes les limites séparatives.

Cas particuliers

Annexe :

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

Piscine :

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

Généralités :

- Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site
- Les saillies d'avant-toits, emmarchements, balcons, acrotères,...ne sont pas compris dans les marges.

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

4 m 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 de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- En ordre continu et semi-continu : 60%.
- En ordre discontinu : 40 %

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

- Hauteur absolue (prise au faîtage) par rapport au sol naturel avant travaux :

Equipements hôteliers :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11,50 m,

Pour les autres constructions :

En zone UB : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder : 9,60 m au faîtage et 8,50 m à l'égout des toitures.

Toutefois pour toutes nouvelles constructions situées dans les quartiers de l'Aiguillon et du Lapin Blanc il pourra être demandé que le seuil de partie habitable de la construction soit établi à une altitude minimale de 3,80 m NGF. En conséquence les hauteurs maximales définies plus haut devront être calculées à partir de la côte qui sera imposée.

En secteur UBb, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder : 8 m au faîtage,

En secteur UBa, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder : 14,50 m au faîtage,

Pour les constructions implantées au delà d'une bande de 22 m mesurée depuis la voie publique la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6,50 m au faîtage

Toutefois, pour les constructions existantes implantées, soit au-delà d'une bande de 22 m mesurée depuis l'alignement, soit en deuxième rideau, et dont l'extension est permise uniquement en rez de chaussée, la hauteur maximale ne peut excéder 4.50m au faîtage.

- Hauteur relative :

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.

Cas particuliers

Développement Durable :

Pour les constructions faisant appel à des techniques permettant de réduire l'impact écologique du bâtiment (normes HQE, BBC...) la hauteur des constructions ne peut excéder : 10 m au faîtage et 9 m à

l'égout des toitures. Elles devront toutefois faire l'objet d'une notice mettant en évidence les techniques utilisées et le cas échéant les certifications recherchées.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions situées, soit au-delà d'une bande de 22 mètres mesurée depuis l'alignement, soit en deuxième rideau.

Annexe :

La hauteur maximale des annexes autorisées au-delà de la construction principale, ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage et 2,50 mètres sur les limites séparatives. Toutefois, pour des projets jumelés, une hauteur de 3,50 mètres en limites séparatives est autorisée sous réserve que les demandes soient déposées conjointement.

Généralités

- 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 de l'insertion du projet dans le site.
- Ne sont pas compris dans les superstructures, les antennes, les paratonnerres et les souches de cheminée.

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 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.

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 photovoltaïques, isolation par l'extérieur, toitures à fortes pente > 40% ou utilisant d'autres matériaux que la tuile...) feront l'objet d'une étude particulière montrant leur parfaite intégration dans le site tant d'un point de vue paysager qu'architectural.

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 la pente 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 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,...).

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

En secteur UBb toute construction et rénovation doit intégrer obligatoirement les éléments de référence figurant au calepin "technique et d'insertion paysagère et architecturale", joint en annexe, afin de préserver les caractéristiques architecturales du quartier concerné. Elles pourront faire référence aux maisons protégées identifiées dans le quartier dont l'inventaire est joint en annexe du PLU.

Toutes les constructions repérées sur le plan de zonage comme patrimoine bâti protégé au titre de l'article L-123-1-7° 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).

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont les suivants :

1- DISPOSITIONS GENERALES

- La réalisation d'aires de stationnement, conforme aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol sera prescrite. Cette exigence sera au moins égale aux normes minimales fixées ci-dessous.

- 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 de travaux.

2- NORMES MINIMALES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places exigé par type de construction est le suivant :

- Constructions à usage d'habitation individuelle :

Règle générale :

- Pour une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m² :
2 places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- Au-delà de 200 m² de surface de plancher:
1 place de stationnement supplémentaire sera exigée par tranche de 50 m² de surface de plancher sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État et quelque soit le m² de surface de plancher, une place de stationnement par logement.

- Constructions à usage d'habitation collective :

Règle générale :

- 1 place de stationnement doit être aménagée par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État.
- 1.5 place de stationnement doit être aménagée pour les autres logements.
- De plus, 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.
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.
Au-delà de 20 logements : un local fermé pour cycles devra obligatoirement être réalisé.

- Constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics et professions libérales)

Règle générale :

- 1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher de plancher pour les 300 premiers m².
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de plancher au-delà de 300 m².
- De plus, pour les constructions comprises entre :
50 et 99 m² : une surface de stationnement équipée pour cycle sera exigée.
100 m² à 300m² : une surface de stationnement couverte (cycles).
Au-delà de 300 m² : une surface de stationnement couverte et un local cycle fermé réservé au personnel employé.

- Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et les maisons de repos, de retraite ou assimilés :

- 1 place de stationnement pour deux lits.
- De plus, pour les constructions contenant
1 à 24 lits : une surface de stationnement équipée pour cycles sera exigée.
25 à 50 lits : une surface de stationnement couverte.
Au-delà de 50 lits : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

- Pour les résidences services seniors :

- 1 place de stationnement pour 5 logements
- De plus, pour les constructions comprenant de :
5 à 9 logements : 1 surface de stationnement équipée, réservée aux cycles sera exigée
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.
Au-delà de 20 logements : un local fermé pour cycles devra obligatoirement être réalisé.

- Pour les établissements commerciaux :

Commerce courants :

Règle générale :

- 2 places de stationnement pour une surface de vente inférieure ou égale à 50 m²
- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente supérieure à 50 m²
- De plus, pour les constructions comprises entre :
100 m² et 299 m² : une surface de stationnement équipée réservée aux cycles sera exigée.
300 m² à 1000 m² : une surface de stationnement couverte.
Au-delà de 1000 m² : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

Hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre
- 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.
- De plus, pour les constructions contenant :
10 à 19 chambres : une surface de stationnement équipée réservée aux cycles sera exigée.
20 à 35 chambres : une surface de stationnement couverte (cycles).
Au-delà de 35 chambres : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

En cas de réalisation d'hôtel avec restaurant, une franchise sera appliquée sur les 100 premiers mètres carrés de la salle de restaurant.

Ces règles peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

- Pour les résidences de tourisme :

- 1 place de stationnement pour 2 logements

- Pour les salles de spectacles et réunions :

- 1 place de stationnement pour 5 personnes admises
- Une surface de stationnement couverte pour les cycles sera exigée.

- Pour les stations services / carburant :

- stations services qui assurent un service en dehors de la distribution de carburant (dépôt de bouteille de gaz, boutique, atelier de réparation...) :
- 1 place de stationnement par 20 m² de plancher et de surface de dépôt « extérieur »
- Stations services distribuant uniquement du carburant.
Sans prescriptions particulières.

- Pour les établissements d'enseignement :

- Établissement du premier et second degré :
2 places de stationnement par classe.
De plus un abri cycle sera exigé
- Universités et établissements d'enseignement pour adultes :
5 places de stationnement pour 100 personnes.
Une surface de stationnement couverte pour cycle sera exigée.

3- MODALITÉS D'APPLICATION

- Pour les aires d'évolution et de stationnement matérialisées, les places de stationnement auront des dimensions minimales de 5,00 x 2,40.
- 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 m² 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

Pour toutes les opérations, les espaces libres et plantations en pleine terre devront représenter une emprise d'au moins 10% de la superficie de l'opération.

Par ailleurs, pour tout programme de 50 logements et plus, ces espaces seront aménagés avec une aire de jeux ou de détente d'au moins 500 m² par seuil de 25 logements.

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 au minimum jusqu'à concurrence de un arbre existant ou à replanter par tranche de 100 m² de surface de terrain.

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 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).

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En zone UB et UBb : sans prescriptions particulières

En secteur UBa : 0.70

Toutefois en zone UB et secteur UBa toute opération de construction supérieure ou égale à 2500 m² de surface de plancher, 25 % minimum de cette de surface de plancher devra être affectée obligatoirement à la réalisation de logements sociaux.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Chapitre 3 – Dispositions applicables en UC et UCb

Caractère de la zone

Zone urbaine proche du centre ville : marquée par un habitat de transition associant les caractéristiques des zones du centre ville (continu ou semi-continu) et des zones pavillonnaires (discontinu), mais avec une implantation « intermédiaire » encore proche de l'alignement.

Un secteur UCb délimite un quartier ancien dont les caractéristiques architecturales sont à pérenniser

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

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Sont interdits :

Les constructions:

- les constructions ne respectant pas les dispositions de l'article R111-2,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,

Les installations et travaux divers:

- les dépôts sauvages de toute nature,
- les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux de récupération.
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2, et hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.

Les campings et stationnement de caravanes:

Les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisir:

Les carrières et gravières:

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

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

- Les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition que :
 - ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
 - les remblais et déblais, à condition qu'ils soient de même niveau par rapport à la limite séparative contigüe, lorsqu'ils sont prévus dans les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives.
- Les constructions situées en 2^{ème} rideaux au-delà d'une bande de 22m par rapport aux voies à condition de respecter des conditions de desserte, d'implantation et de densité particulières précisées dans la section II.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'il ait été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive au bâtiment édifié avant l'instruction des autorisations d'urbanisme).

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

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.

2 - Voirie

- Toute opération de construction nouvelle située en 2^{ème} rideau par rapport aux voies existantes pourra être desservie par une bande d'accès de 3,50 mètres, si cette accès dessert moins de 2 lots ou logements existants ou à créer situé en 2^{ème} rideau.
- Toute opération de construction nouvelle située en 2^{ème} 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^{ème} 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^{ème} 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^{ème} 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	1,5m
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 - 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 séparera d'un carrefour existant ou projeté (emplacement réservé).

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).

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.

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.

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.

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

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.

2 – Assainissement

Eaux Usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses matières et eaux usées, et devra être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires).
- Les lotissements et ensemble d'habitations doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.
- Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement devra être effectué conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires).
- L'évacuation des eaux usées, traitées ou non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux Pluviales :

- Afin de protéger la qualité physico-chimique et bactériologique du milieu récepteur et éviter la surcharge des réseaux pluviaux en place, les eaux de ruissellement, provenant des surfaces imperméabilisées lors de la réalisation de nouvelles constructions, devront prioritairement être infiltrées sur le site par l'intermédiaire d'ouvrages appropriés (voir annexes sanitaires). Lorsque cela s'avérera nécessaire, un prétraitement et une régulation des débits, avant rejet dans le milieu récepteur devront être effectués.

3 – Incendie

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

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.

5 - Collecte des déchets

Dans les nouvelles opérations de plus de 2 lots ou logements, il devra être prévu 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 prescriptions particulières.

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

Toute construction desservie par une voie publique ou privée ayant les caractéristiques d'une voie publique et destinée à être ouverte à la circulation publique sera implantée dans une bande comprise de 3 m à 6 m mesurés depuis l'alignement.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions situées en 2^{ème} rideau (au-delà d'une bande de 22m).

Cas particuliers

Annexe :

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

Piscine :

Sans prescriptions particulières.

Locaux techniques :

Les locaux techniques (abris cycles, local poubelle,...) sont autorisés en façade sur voie ou au delà de la construction principale.

Généralités

- Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site
- Les saillies d'avant-toits, emmarchements, balcons, acrotères,...ne sont pas comptés dans les marges de reculs (Cf. Dispositions générales)

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont autorisées en ordre continu, semi-continu et discontinu.

Les constructions situées en 2^{ème} rideau (au-delà d'une bande de 22 m) par rapport à la façade sur voie seront obligatoirement édifiées en ordre discontinu. Toutefois pour l'extension des constructions existantes, il pourra être admis, en Rez de Chaussée, la même implantation que la construction existante.

En ordre continu :

Toute construction doit être contigüe aux limites séparatives latérales de l'unité foncière et à 4 m de la limite de fond de parcelle.

En ordre semi-continu :

Toute construction doit être contigüe à une limite séparative latérale de l'unité foncière et à une distance par rapport à la limite séparative latérale opposée, au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (prise au faîtage), sans que cette distance ne puisse être inférieure à 4 m, et à 4 m de la limite de fond de parcelle

En ordre discontinu :

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 m de toutes les limites séparatives et à 4 m de la limite de fond de parcelle.

2 – Cas particuliers

Annexe :

L'implantation des annexes, non accolée à la construction principale, y compris des abris cycles, est autorisée sur les limites séparatives ou à 4 m des limites séparatives.

Les piscines :

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

3 – Généralités

- Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site
- Les saillies d'avant-toits, emmarchements, balcons, acrotères,...ne sont pas comptés dans les marges de reculs (Cf. Dispositions générales)

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

4 m 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 de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- En ordre continu et semi-continu : sans prescriptions particulières.
- En ordre discontinu : 30 %

- L'emprise totale des annexes implantées en limite séparative ne devra pas excéder 50 m², sans que l'emprise totale des constructions ne dépasse le maximum autorisé.

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

- Hauteur absolue (prise au faîtage) par rapport au sol naturel avant travaux :
En zone UC et secteur UCb : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 m.

Pour les constructions implantées au delà d'une bande de 22 m mesurée depuis la voie publique la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6,50 m.

Toutefois, pour les constructions existantes implantées, soit au-delà d'une bande de 22 m mesurée depuis l'alignement, soit en deuxième rideau, et dont l'extension est permise uniquement en rez de chaussée, la hauteur maximale ne peut excéder 4.50m au faîtage.

- Hauteur relative :
Le prospect : Rapport entre la hauteur de bâtiment (H) et la distance de ce 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.

2 – Cas particuliers

Développement Durable :

Pour les constructions faisant appel à des techniques permettant de réduire l'impact écologique du bâtiment (normes HQE, BBC...) la hauteur des constructions ne peut excéder : 8,5 m. Elles devront toutefois faire l'objet d'une notice mettant en évidence les techniques utilisées et le cas échéant les certifications recherchées.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions situées, soit au-delà d'une bande de 22 mètres mesurée depuis l'alignement, soit en deuxième rideau.

Annexe :

La hauteur maximale des annexes, y compris des abris cycles, implantés au delà de la construction principale, ne peut excéder 3,50 m au faîtage et 2,50 m sur les limites séparatives. Toutefois, pour des constructions jumelées, une hauteur de 3,50 m en limites séparatives est autorisée sous réserve que les demandes soient déposées conjointement.

3 – Généralités

- 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 de l'insertion du projet dans le site.
- Ne sont pas compris dans les superstructures, les antennes, les paratonnerres, et les souches de cheminée.

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 à savoir :

- 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 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 photovoltaïques, isolation par l'extérieur, toitures à fortes pente > 40% ou utilisant d'autres matériaux que la tuile..) feront l'objet d'une étude particulière montrant leur parfaite intégration dans le site tant d'un point de vue paysager qu'architectural.

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 mètre 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, ..)

En zone UCb toute construction et rénovation doit intégrer obligatoirement les éléments de référence figurant au calepin "technique et d'insertion paysagère et architecturale", joint en annexe, afin de préserver les caractéristiques architecturales du quartier concerné. Elles pourront faire référence aux maisons protégées identifiées dans le quartier dont l'inventaire est joint en annexe du PLU.

Toutes les constructions repérées sur le plan de zonage comme patrimoine bâti protégé au titre de l'article L-123-1-7° 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).

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont les suivants :

1- DISPOSITIONS GENERALES

- La réalisation d'aires de stationnement, conforme aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol sera prescrite. Cette exigence sera au moins égale aux normes minimales fixées ci-dessous.

- 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 de travaux.

2- NORMES MINIMALES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places exigé par type de construction est le suivant :

- Constructions à usage d'habitation individuelle :

Règle générale :

- Pour une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m² :
2 places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- Au-delà de 200 m² de surface de plancher:
1 place de stationnement supplémentaire sera exigée par tranche de 50 m² de surface de plancher sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État et quelque soit le m² de surface de plancher, une place de stationnement par logement.

- Constructions à usage d'habitation collective :

Règle générale :

- 1 place de stationnement doit être aménagée par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État.
- 1,5 place de stationnement doit être aménagée pour les autres logements.
- De plus, 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.
 - 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.
 - Au-delà de 20 logements : un local fermé pour cycles devra obligatoirement être réalisé.

- Constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics et professions libérales)Règle générale :

- 1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher de plancher pour les 300 premiers m².
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de plancher au-delà de 300 m².
- De plus, pour les constructions comprises entre :
 - 50 et 99 m² : une surface de stationnement équipée pour cycle sera exigée.
 - 100 m² à 300m² : une surface de stationnement couverte (cycles).
 - Au-delà de 300 m² : une surface de stationnement couverte et un local cycle fermé réservé au personnel employé.

- Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et les maisons de repos, de retraite ou assimilés :

- 1 place de stationnement pour deux lits.
- De plus, pour les constructions contenant
 - 1 à 24 lits : une surface de stationnement équipée pour cycles sera exigée.
 - 25 à 50 lits : une surface de stationnement couverte.
 - Au-delà de 50 lits : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

- Pour les résidences services seniors :

- 1 place de stationnement pour 5 logements
- De plus, pour les constructions comprenant de :
 - 5 à 9 logements : 1 surface de stationnement équipée, réservée aux cycles sera exigée
 - 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.
 - Au-delà de 20 logements : un local fermé pour cycles devra obligatoirement être réalisé.

- Pour les établissements commerciaux :

Commerce courants :

Règle générale :

- 2 places de stationnement pour une surface de vente inférieure ou égale à 50 m²
- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente supérieure à 50 m²
- De plus, pour les constructions comprises entre :
100 m² et 299 m² : une surface de stationnement équipée réservée aux cycles sera exigée.
300 m² à 1000 m² : une surface de stationnement couverte.
Au-delà de 1000 m² : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

Hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre
- 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.
- De plus, pour les constructions contenant :
10 à 19 chambres : une surface de stationnement équipée réservée aux cycles sera exigée.
20 à 35 chambres : une surface de stationnement couverte (cycles).
Au-delà de 35 chambres : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

En cas de réalisation d'hôtel avec restaurant, une franchise sera appliquée sur les 100 premiers mètres carrés de la salle de restaurant.

Ces règles peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

- Pour les résidences de tourisme :

- 1 place de stationnement pour 2 logements

-Pour les salles de spectacles et réunions :

- 1 place de stationnement pour 5 personnes admises
- Une surface de stationnement couverte pour les cycles sera exigée.

- Pour les stations services / carburant :

- stations services qui assurent un service en dehors de la distribution de carburant (dépôt de bouteille de gaz, boutique, atelier de réparation...) :
1 place de stationnement par 20 m² de plancher et de surface de dépôt « extérieur »
- Stations services distribuant uniquement du carburant.
Sans prescriptions particulières.

- Pour les établissements d'enseignement :

- Établissement du premier et second degré :
2 places de stationnement par classe.
De plus un abri cycle sera exigé
- Universités et établissements d'enseignement pour adultes :
5 places de stationnement pour 100 personnes.
Une surface de stationnement couverte pour cycle sera exigée.

3- MODALITÉS D'APPLICATION

- Pour les aires d'évolution et de stationnement matérialisées, les places de stationnement auront des dimensions minimales de 5,00 x 2,40.
- 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 m² 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

Pour toutes les opérations, les espaces libres et plantations en pleine terre devront représenter une emprise d'au moins 15% de la superficie de l'opération.

Par ailleurs, pour tout programme de 25 logements et plus, ces espaces seront aménagés avec une aire de jeux ou de détente d'au moins 500 m² par seuil de 25 logements.

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. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de haute futaie au minimum jusqu'à concurrence de 1 arbre par tranche de 100 m² de surface de terrain.

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 aires de stationnement non couvertes devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En UC et UCb le coefficient d'occupation des sols maximal est fixé à 0.40

Dans le cas de lotissements ou groupes d'habitations le règlement pourra définir des C.O.S. différents pour chacune des parcelles créées, dans la limite des possibilités globales découlant du C.O.S. de la zone, sans pouvoir toutefois dépasser un C.O.S. parcellaire supérieur au double du C.O.S. de la zone.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Chapitre 4 – Dispositions applicables en UE

Caractère de la zone

Zone urbaine du pôle santé actuel de l'hôpital Jean Hameau. Ce zonage doit permettre d'accompagner la mutation du secteur en zone d'habitat suite au déménagement de l'hôpital sur un nouveau site.

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

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Sont interdits :

Les constructions:

- les constructions ne respectant pas les dispositions de l'article R111-2,
- les constructions à usage artisanal, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,

Les installations et travaux divers:

- les dépôts sauvages de toute nature,
- les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux de récupération.
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 ha et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2, et hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.

Les campings et stationnement de caravanes:

Les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisir:

Les carrières et gravières:

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

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

- Les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, à condition que :
 - ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
 - les remblais et déblais, à condition qu'ils soient de même niveau par rapport à la limite séparative contigüe, lorsqu'ils sont prévus dans les marges de recul par rapport aux voies.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'il ait été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive au bâtiment édifié avant l'instruction des autorisations d'urbanisme).

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

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

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.

2 - Voirie

- 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	1,5m
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 - 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 séparera d'un carrefour existant ou projeté (emplacement réservé).

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).

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.

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.

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.

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

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-retours d'eau.

2 – Assainissement

Eaux Usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses matières et eaux usées, et devra être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires).
- L'évacuation des eaux usées, traitées ou non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux Pluviales :

- Afin de protéger la qualité physico-chimique et bactériologique du milieu récepteur et éviter la surcharge des réseaux pluviaux en place, les eaux de ruissellement, provenant des surfaces imperméabilisées lors de la réalisation de nouvelles constructions, devront prioritairement être infiltrées sur le site par l'intermédiaire d'ouvrages appropriés (voir annexes sanitaires). Lorsque cela s'avérera nécessaire, un prétraitement et une régulation des débits, avant rejet dans le milieu récepteur devront être effectués.

3 – Incendie

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

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.

5 - Collecte des déchets

Dans les nouvelles opérations de plus de 500 m² de surface de plancher, il devra être prévu un emplacement spécifique en bordure de voie pour la collecte des ordures ménagères (à raison d'un emplacement pour 5 logements).

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans prescriptions particulières.

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

L'implantation est autorisée en ordre continu, semi continu et discontinu

Pour les équipements hospitaliers : sans prescription.

Pour les autres constructions autorisées dans la zone :

En ordre continu et semi continu la façade sur voie de toute construction sera implantée dans une bande comprise entre 0 et 6 mesurée depuis l'alignement de la voie.

En ordre discontinu la façade sur voie de toute construction sera implantée à une distance minimale de 6 m mesurés depuis l'alignement.

Une implantation différente pourra être admise afin de préserver les caractéristiques végétales et paysagères ainsi que la courbe naturelle du terrain concerné.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois une note devra démontrer de l'insertion du projet dans le site.

Les saillies d'avant-toits, emmarchements, balcons, acrotères,...ne sont pas comptés dans les marges de reculs (Cf. Dispositions générales)

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les équipements hospitaliers : sans prescription.

Pour les autres constructions autorisées dans la zone :

En ordre continu : toute construction doit être contigu aux limites séparatives latérales de l'unité foncière et à 4 m minimum de la limite de fond de parcelle.

En ordre semi continu : toute construction doit être contigu à une limite séparative latérale de l'unité foncière et à une distance par rapport à la limite séparative latérale opposée, au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (prise au faitage) sans que cette distance ne puisse être inférieure à 4 m et à 4 m minimum de la limite de fond de parcelle.

En ordre discontinu toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 4 m.

Cas particuliers

Clôtures :

Les clôtures sont interdites dans le lit des fossés.

Généralités

Une implantation différente pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics, (transformateurs, château d'eau, lignes électriques, pylones de radio-téléphonie...), sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité. Cette note exposera l'impact du projet sur l'environnement. (Cf. Dispositions générales)

Une implantation différente pourra être admise afin de préserver les caractéristiques végétales et paysagères ainsi que la courbe naturelle du terrain concerné

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Toutefois une note devra démontrer de l'insertion du projet dans le site

Les saillies d'avant-toits, emmarchements, balcons, acrotères,...ne sont pas comptés dans les marges de reculs (Cf. Dispositions générales)

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

4 m 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 de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Hauteur absolue (prise au faîtage) par rapport au sol naturel avant travaux :

Pour les constructions à usage sanitaire et hospitalier, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 17,50 m

Une hauteur différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois une note devra démontrer de l'insertion du projet dans le site

Ne sont pas compris dans les superstructures, les antennes, les paratonnerres, et les souches de cheminée.

Pour les constructions autorisées dans la zone la hauteur maximum est de : 11 m à l'égout et 12,50 m au faîtage. Toutefois pour les constructions qui disposent de commerce en Rez de Chaussée, la hauteur maximum pourra être de 12 m à l'égout et de 13,50 au faîtage.

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 à savoir :

- 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 mètres 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 photovoltaïques, isolation par l'extérieur, toitures à fortes pente > 40% ou utilisant d'autres matériaux que la tuile...) feront l'objet d'une étude particulière montrant leur parfaite intégration dans le site tant d'un point de vue paysager qu'architectural.

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.

Les clôtures devront répondre aux caractéristiques suivantes :

- En façade sur voie : Les clôtures en brande ou de type ossature béton réservant feuillure pour remplissage béton sont strictement interdites en façade sur voie. Elles seront en partie réalisées d'un mur bahut doublé de haies vives et auront une hauteur maximale de 1,40 mètre.
- En limite séparative : leur hauteur sera de 1,80 mètre.

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,...).

Les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre briques creuses, aggloméré, sont interdits.

Tous les murs aveugles doivent être réalisés dans les mêmes matériaux et selon le même traitement architectural que les autres façades.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont les suivants :

1- DISPOSITIONS GENERALES

- La réalisation d'aires de stationnement, conforme aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol sera prescrite. Cette exigence sera au moins égale aux normes minimales fixées ci-dessous.
- 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 de travaux.

2- NORMES MINIMALES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places exigé par type de construction est le suivant :

- Constructions à usage d'habitation individuelle :

Règle générale :

- Pour une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m² :
2 places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- Au-delà de 200 m² de surface de plancher:
1 place de stationnement supplémentaire sera exigée par tranche de 50 m² de surface de plancher sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État et quelque soit le m² de surface de plancher une place de stationnement par logement.

- Constructions à usage d'habitation collective :

Règle générale :

- 1 place de stationnement doit être aménagée par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État.
- Pour les autres logements il est nécessaire de créer :
 - o 1 place de stationnement par studio, T1 et T2
 - o 1,5 place de stationnement par T3 et plus
- De plus, 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.
 - 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.
 - Au-delà de 20 logements : un local fermé pour cycles devra obligatoirement être réalisé.

- Constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics et professions libérales)

Règle générale :

- 1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher pour les 300 premiers m².
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de plancher. au-delà de 300 m².
- De plus, pour les constructions comprises entre :
50 et 99 m² : une surface de stationnement équipée pour cycle sera exigée.
100 m² à 300m² : une surface de stationnement couverte (cycles).
Au-delà de 300 m² : une surface de stationnement couverte et un local cycle fermé réservé au personnel employé.

- Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et les maisons de repos, de retraite ou assimilés :

- 1 place de stationnement pour deux lits.
- De plus, pour les constructions contenant
1 à 24 lits : une surface de stationnement équipée pour cycles sera exigée.
25 à 50 lits : une surface de stationnement couverte.
Au-delà de 50 lits : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

- Pour les résidences services seniors :

- 1 place de stationnement pour 5 logements
- De plus, pour les constructions comprenant de :
5 à 9 logements : 1 surface de stationnement équipée, réservée aux cycles sera exigée
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.
Au-delà de 20 logements : un local fermé pour cycles devra obligatoirement être réalisé.

- Pour les établissements commerciaux :

Commerce courants :

Règle générale :

- 2 places de stationnement pour une surface de vente inférieure ou égale à 50 m²
- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente supérieure à 50 m²
- De plus, pour les constructions comprises entre :
100 m² et 299 m² : une surface de stationnement équipée réservée aux cycles sera exigée.
300 m² à 1000 m² : une surface de stationnement couverte.
Au-delà de 1000 m² : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

Hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre
- 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.
- De plus, pour les constructions contenant :
10 à 19 chambres : une surface de stationnement équipée réservée aux cycles sera exigée.

20 à 35 chambres : une surface de stationnement couverte (cycles).

Au-delà de 35 chambres : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

En cas de réalisation d'hôtel avec restaurant, une franchise sera appliquée sur les 100 premiers mètres carrés de la salle de restaurant.

Ces règles peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

- Pour les résidences de tourisme :

- 1 place de stationnement pour 2 logements

- Pour les salles de spectacles et réunions :

- 1 place de stationnement pour 5 personnes admises
- Une surface de stationnement couverte pour les cycles sera exigée.

- Pour les stations services / carburant :

- stations services qui assurent un service en dehors de la distribution de carburant (dépôt de bouteille de gaz, boutique, atelier de réparation...) :
1 place de stationnement par 20 m² de plancher et de surface de dépôt « extérieur »
- Stations services distribuant uniquement du carburant.
Sans prescriptions particulières.

- Pour les établissements d'enseignement :

- Établissement du premier et second degré :
2 places de stationnement par classe.
De plus un abri cycle sera exigé
- Universités et établissements d'enseignement pour adultes :
5 places de stationnement pour 100 personnes.
Une surface de stationnement couverte pour cycle sera exigée.

3- MODALITÉS D'APPLICATION

- Pour les aires d'évolution et de stationnement matérialisées, les places de stationnement auront des dimensions minimales de 5,00 x 2,40.
- 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 m² 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

30 % de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts plantés. L'unité foncière doit comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de surface non construite.

Les abattages d'arbres doivent être strictement limités aux emprises au sol des constructions et de leurs accès. Lors de toute demande de permis de construire, il doit être établi un plan de l'unité foncière comportant un relevé précis détaillé de la végétation, avec indications de l'essence, de la force, la taille, le diamètre de la couronne, de l'état sanitaire, de la côte altimétrique du pied des différentes espèces.

Les aires de stationnement de surface doivent comporter un aménagement composé d'écrans végétaux à feuilles persistantes et d'arbres de haute tige, à raison d'une unité au moins par 50 m² d'aires de stationnement. Dans ces conditions les aires de stationnement seront considérées comme espaces verts plantés au titre du premier alinéa.

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.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour les équipements hospitaliers et sanitaires le coefficient d'occupation des sols maximal est fixé à 1

Pour les autres constructions admises dans la zone le coefficient d'occupation des sols maximal est fixé à 0.28

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Chapitre 5 – Dispositions applicables en UG, UGa, UGb et UGm

Caractère de la zone

Zone urbaine d'activités au sein des pôles commerciaux dans laquelle les constructions sont édifiées en continu, semi-continu et discontinu.

La spécificité de certains d'entre eux se traduit par la réalisation de 3 secteurs qui rendent obligatoires :

- en secteur UGa (Caillivole) des bâtiments construits en discontinu;
- en secteur UGb (Espace Plaisance - Cap Océan) des implantations et des hauteurs différentes afin de préserver les caractéristiques urbanistiques de l'opération d'origine;
- en secteur UGm (Miquelots) des mesures particulières telles que recul sur alignement, hauteur, emprise.

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

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Sont interdits :

Les constructions:

- les constructions ne respectant pas les dispositions de l'article R111-2,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,

Les installations et travaux divers:

- les installations en vue de la récupération des métaux et autres matériaux, des dépôts d'ordures,
- les installations d'élimination ou de traitement de déchets
- les dépôts sauvages de toute nature,
- les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux de récupération.
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2, et hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.

Les campings et stationnement de caravanes:

Les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisir:

Les carrières et gravières:

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

* De plus, sont interdits uniquement en secteurs UGa, UGb, et UGm :

- les constructions à usage d'habitation

* De plus, sont interdits uniquement en secteur UGa :

- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux,

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

- Les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.421.23 du Code de l'Urbanisme, à condition que :
 - ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
 - les remblais et déblais, à condition qu'ils soient de même niveau par rapport à la limite séparative contigüe, lorsqu'ils sont prévus dans les marges de recul par rapport aux voies.
- Les constructions à usage d'habitation en zone UG à condition qu'elles soient reconnues directement liées et nécessaires à la surveillance des activités admises dans la zone, et qu'elles soient limitées à 50m² de surface de plancher.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'il ait été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive au bâtiment édifié avant l'instruction des autorisations d'urbanisme).

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL :

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

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.

2 - Voirie

- 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	1,5m
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 - 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 séparera d'un carrefour existant ou projeté (emplacement réservé).

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).

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.

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.

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.

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

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.

2 – Assainissement

Eaux Usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses matières et eaux usées, et devra être raccordée public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires).
- Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement devra être effectué conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires).
- L'évacuation directe des eaux usées, traitées ou non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux Pluviales :

- Afin de protéger la qualité physico-chimique et bactériologique du milieu récepteur et éviter la surcharge des réseaux pluviaux en place, les eaux de ruissellement, provenant des surfaces imperméabilisées lors de la réalisation de nouvelles constructions, devront prioritairement être infiltrées sur le site par l'intermédiaire d'ouvrages appropriés (voir annexes sanitaires). Lorsque cela s'avérera nécessaire, un prétraitement et une régulation des débits, avant rejet dans le milieu récepteur devront être effectués.
- Afin d'assurer le libre écoulement des eaux, l'installation d'obstacles, de clôture notamment, dans l'axe en travers des exutoires des eaux de ruissellement à ciel ouvert est interdite.

3 – Incendie

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

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.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans prescriptions particulières.

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

Implantation par rapport à la RN250

Toute construction à usage d'habitation, sera implantée à une distance minimale de :

- 50 m par rapport à l'axe de la RN 250,
- 35 m par rapport à l'axe des bretelles de la RN 250,

Les autres constructions seront implantées à une distance minimale de :

- 50 m par rapport à l'axe de la RN 250,
- 25 m par rapport à l'axe des bretelles de la RN 250.

Implantation par rapport aux autres voies

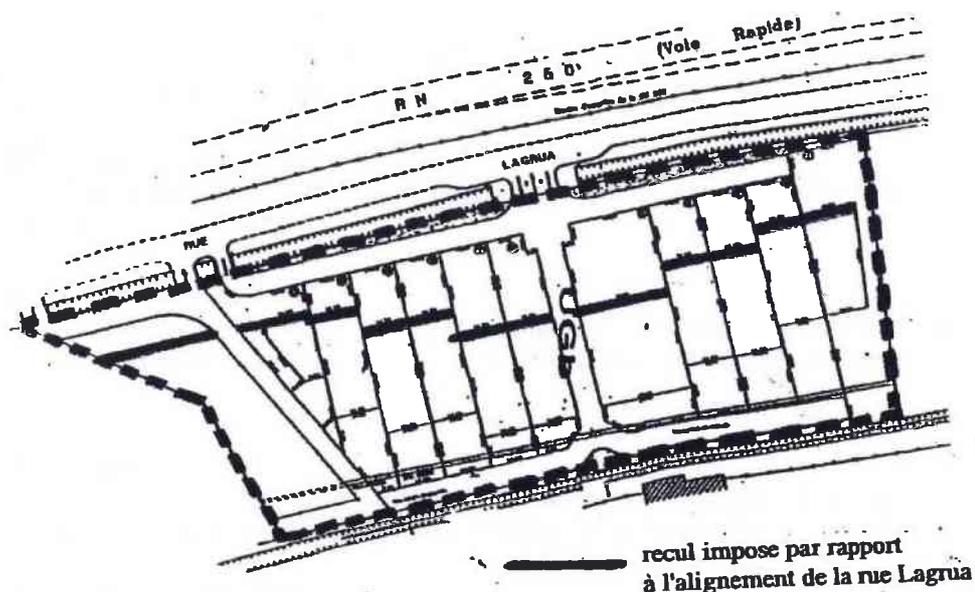
- En ordre continu et semi-continu :

En zone UG toute construction sera implantée:

- Soit à l'alignement
- Soit à une distance maximale de 3 m comptés depuis l'alignement. Dans ce cas là, l'espace libre entre la construction et l'alignement ne pourra être clos d'aucune manière (mur, clôture, haie, etc...).
- Toutefois pour les bâtiments commerciaux souhaitant disposer de zones de stationnement en façade sur voie, les constructions pourront être implantées au-delà d'une bande de 22 m mesurée depuis l'alignement de la voie.

En secteur UGb :

- Toute construction sera implantée conformément aux retraits sur alignement imposés (cf. plan ci-dessous).
- A défaut, toute construction sera soit implantée à l'alignement soit à 3 m comptés depuis l'alignement de la voie.
- Toutefois pour les bâtiments commerciaux souhaitant disposer de zones de stationnement en façade sur voie, les constructions pourront être implantées au-delà d'une bande de 22m mesurée depuis l'alignement de la voie.



En secteur UGm :

- Toute construction sera implantée à 5 m minimum comptés depuis l'alignement de la voie.

➤ En ordre discontinu :

En zone UG et secteur UGa :

- La façade de toute construction sera implantée à une distance minimale de 6 m comptés depuis l'alignement de la voie.
- En cas de parcelle d'angle, la construction sera implantée à une distance minimale de 4 m de la ou des rues adjacentes.
- Toutefois pour les bâtiments commerciaux souhaitant disposer de zones de stationnement en façade sur voie, les constructions pourront être implantées au-delà d'une bande de 22m mesurée depuis l'alignement de la voie.

En secteur UGm :

- Toute construction sera implantée à 5 m minimum comptés depuis l'alignement de la voie.

Cas particuliers

Annexe :

L'implantation des annexes est autorisée, par rapport à l'alignement, au-delà de la construction principale.

Piscine : sans prescriptions particulières

Abri cycles et locaux techniques: sans prescriptions particulières

Généralités

- Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site.

- Les saillies d'avant-toits, emmarchements, balcons, acrotères,...ne sont pas comptés dans les marges de reculs (Cf. Dispositions générales)

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions en UG et secteur UGm sont autorisées en ordre continu, semi-continu et discontinu.

En secteur UGa, elles sont autorisées en discontinu.

En secteur UGb, elles sont autorisées en continu et semi-continu.

En ordre continu :

Toute construction doit être contigüe aux limites séparatives latérales de l'unité foncière.

En ordre semi-continu :

Toute construction doit être contigüe à une limite séparative latérale de l'unité foncière et à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite séparative latérale opposée.

En ordre discontinu :

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 4 m de toutes les limites (latérales et de fond de parcelle).

Cas particuliers

Annexe :

L'implantation des annexes est autorisée sur les limites séparatives ou à une distance minimale de 4 m.

Clôture :

Les clôtures sont interdites dans le lit des fossés.

Piscine :

L'implantation des piscines non couvertes et non closes est autorisée à 4 m minimum.

Généralités

- Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site.
- Les saillies d'avant-toits, emmarchements, balcons, acrotères,...ne sont pas comptés dans les marges de reculs (Cf. Dispositions générales)

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

4 m 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 de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone UG

- Pour les commerces : sans prescriptions particulières.
- Pour les autres constructions : 30 %.
- L'emprise totale des annexes implantées sera au maximum de 50 m² sans que l'emprise totale des constructions ne puisse dépasser 30 %.

En secteur UGa : 30 %

En secteur UGb : 40 %

En secteur UGm : sans prescriptions particulières

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

- Hauteur absolue (prise au faîtage) par rapport au sol naturel avant travaux :

En zone UG et secteur UGa la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11.50 m.

En secteur UGb la hauteur de toute construction sera impérativement comprise entre 7 m et 11,50 m.

En secteur UGm la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 m

- Hauteur relative :

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.

Cas particuliers

Annexe :

En UG : La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage et 2,50 mètres sur les limites séparatives. Toutefois, pour des projets jumelés une hauteur de 3,50 mètres en limites séparatives est autorisée sous réserve que les demandes de permis de construire soient déposées conjointement.

Généralités

- 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 de l'insertion du projet dans le site.
- Ne sont pas compris dans les superstructures, les antennes, les paratonnerres, et les souches de cheminée.

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.

En zone UG pour les constructions autre que commerciales, d'habitation notamment : Les constructions de conception architecturale traditionnelle devront avoir les caractéristiques des constructions locales traditionnelles à savoir :

- 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 sont interdites.

Les constructions de conception architecturale contemporaine ou faisant appel à des techniques contemporaines (exemple : toitures solaires, toitures terrasses, toitures à forte pente > 40%, bandeaux d'asphalte -shingle rouge-) feront l'objet d'une étude particulière montrant leur parfaite intégration dans le site tant sur le paysager qu'architectural.

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,...).

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.

Les clôtures devront répondre aux caractéristiques suivantes :

- En façade sur voie : Les clôtures en brande ou de type ossature béton réservant feuillure pour remplissage béton sont strictement interdites. Elles seront en partie réalisées d'un mur bahut doublé de haies vives et auront une hauteur maximale de 1,40 mètre.
- En limite séparative : leur hauteur sera de 1,80 mètre.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont les suivants :

1- DISPOSITIONS GENERALES

- La réalisation d'aires de stationnement, conforme aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol sera prescrite. Cette exigence sera au moins égale aux normes minimales fixées ci-dessous.

- 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 de travaux.

2- NORMES MINIMALES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places exigé par type de construction est le suivant :

- Constructions à usage d'habitation individuelle :

Règle générale :

- Pour une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m² :
2 places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- Au-delà de 200 m² de surface de plancher:
1 place de stationnement supplémentaire sera exigée par tranche de 50 m² de surface de plancher sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat et quelque soit le m² de surface de plancher, une place de stationnement par logement.

- Constructions à usage d'habitation collective :

Règle générale :

- 1 place de stationnement doit être aménagée par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- 1.5 place de stationnement doit être aménagée pour les autres logements.
- De plus, 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'Etat.
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.
Au-delà de 20 logements : un local fermé pour cycles devra obligatoirement être réalisé.

- Constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics et professions libérales)

Règle générale :

- 1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher: pour les 300 premiers m².
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de plancher: au-delà de 300 m².
- De plus, pour les constructions comprises entre :

50 et 99 m² : une surface de stationnement équipée pour cycle sera exigée.

100 m² à 300m² : une surface de stationnement couverte (cycles).

Au-delà de 300 m² : une surface de stationnement couverte et un local cycle fermé réservé au personnel employé.

- Pour les résidences services seniors :

- 1 place de stationnement pour 5 logements

- De plus, pour les constructions comprenant de :

5 à 9 logements : 1 surface de stationnement équipée, réservée aux cycles sera exigée

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.

Au-delà de 20 logements : un local fermé pour cycles devra obligatoirement être réalisé.

- Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et les maisons de repos, de retraite ou assimilés :

- 1 place de stationnement pour deux lits.

- De plus, pour les constructions contenant

1 à 24 lits : une surface de stationnement équipée pour cycles sera exigée.

25 à 50 lits : une surface de stationnement couverte.

Au-delà de 50 lits : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

- Pour les établissements commerciaux :

Commerce courants :

Règle générale :

- 2 places de stationnement pour une surface de vente inférieure ou égale à 50 m²

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente supérieure à 50 m²

- De plus, pour les constructions comprises entre :

100 m² et 299 m² : une surface de stationnement équipée réservée aux cycles sera exigée.

300 m² à 1000 m² : une surface de stationnement couverte.

Au-delà de 1000 m² : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

Hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre

- 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

- De plus, pour les constructions contenant :

10 à 19 chambres : une surface de stationnement équipée réservée aux cycles sera exigée.

20 à 35 chambres : une surface de stationnement couverte (cycles).

Au-delà de 35 chambres : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

En cas de réalisation d'hôtel avec restaurant, une franchise sera appliquée sur les 100 premiers mètres carrés de la salle de restaurant.

Ces règles peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

- Pour les résidences de tourisme :

- 1 place de stationnement pour 2 logements

- Pour les salles de spectacles et réunions :

- 1 place de stationnement pour 5 personnes admises
- Une surface de stationnement couverte pour les cycles sera exigée.

- Pour les stations services / carburant :

- stations services qui assurent un service en dehors de la distribution de carburant (dépôt de bouteille de gaz, boutique, atelier de réparation...) :
- 1 place de stationnement par 20 m² de plancher et de surface de dépôt « extérieur »
- Stations services distribuant uniquement du carburant.
Sans prescriptions particulières.

- Pour les établissements d'enseignement :

- Établissement du premier et second degré :
2 places de stationnement par classe.
De plus un abri cycle sera exigé
- Universités et établissements d'enseignement pour adultes :
5 places de stationnement pour 100 personnes.
Une surface de stationnement couverte pour cycle sera exigée.

- Pour les autres entreprises en zone UG et UI :

- 1 place par personne travaillant dans l'établissement pour les 10 premiers mètres carrés
- 1 place pour deux personnes de 11 à 50 m²
- 1 place pour 4 personnes au-delà de 51 m²
- De plus, pour les constructions comprises entre :
100 m² et 199 m² : une surface de stationnement équipée pour cycle sera exigée.
300 m² à 1000 m² : un abri cycles accessible au public et à un local fermé, réservé au personnel employé.
Au-delà de 1000 m² : un local pour cycles accessible au public et un local fermé réservé au personnel employé.

3- MODALITÉS D'APPLICATION

- Pour les aires d'évolution et de stationnement matérialisées, les places de stationnement auront des dimensions minimales de 5,00 x 2,40.
- 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 m² 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

En UG pour les habitations uniquement :

Pour toutes les opérations, les espaces libres et plantations en pleine terre devront représenter une emprise d'au moins 15% de la superficie de l'opération.

Par ailleurs, pour tout programme de 50 logements et plus, ces espaces seront aménagés avec une aire de jeux ou de détente d'au moins 500m² par seuil de 25 logements.

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. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de haute futaie au minimum jusqu'à concurrence de 1 arbre par tranche de 100 m² de surface de terrain.

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 aires de stationnement non couvertes devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols maximal est fixé à :

En zone UG : 0,50

En secteur UGa et UGb : sans prescriptions particulières

En secteur UGm : 0.40

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Chapitre 6 – Dispositions applicables en UH

Caractère de la zone

Zone urbaine dédiée à l'activité de l'hippodrome du Becquet qui nécessite des équipements nécessaires à son bon fonctionnement et à l'accueil du public.

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

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Sont interdits en UH :

Les constructions:

- les constructions ne respectant pas les dispositions de l'article R111-2,
- les constructions à usage d'habitation, sauf celles autorisées à l'article 2
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureaux, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,
- les constructions à usage commercial, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,
- les constructions à usage artisanal,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,

Les installations et travaux divers:

- les dépôts sauvages de toute nature,
- les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux de récupération.
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2, et hormis ceux liés aux activités de sports et de loisirs nécessaire aux équipements autorisés dans la zone.

Les campings et stationnement de caravanes:

Les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisir, sauf au sein des PRL déjà existants (Aménagement de l'existant et extension).

Les carrières et gravières:

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

* en zone UH sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions d'habitations à condition qu'elles soient liées aux besoins de l'hippodrome,
- Les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition que :
 - ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- Les installations nécessaires à l'accueil et à la fréquentation du public.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'il ait été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive au bâtiment édifié avant l'instruction des autorisations d'urbanisme).

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

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.

- Tout nouvel accès sur la RD 112. devra s'assurer des conditions de sécurité et de visibilité. Il sera plutôt recherché la mutualisation des accès pour limiter leur nombre.

2 - Voirie

- 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	1,5m
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 - 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 séparera d'un carrefour existant ou projeté (emplacement réservé).

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).

5. Les voies en lacunes 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 exigée une aire de retournement provisoire.

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.

8 – Cheminements piétons

Les opérations 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

1 – Eau potable

Toute implantation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable s'il existe.

Dans le cas où cela ne serait pas possible, et dans l'attente de sa réalisation, un forage pourra être autorisé après une étude hydrogéologique qui devra satisfaire aux exigences des textes et règlements en vigueur.

2 – Assainissement

Eaux Usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses matières et eaux usées, et devra être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires).
- Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement devra être effectué conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires).
- L'évacuation des eaux usées, traitées ou non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux Pluviales :

- Afin de protéger la qualité physico-chimique et bactériologique du milieu récepteur et éviter la surcharge des réseaux pluviaux en place, les eaux de ruissellement, provenant des surfaces imperméabilisées lors de la réalisation de nouvelles constructions, devront prioritairement être infiltrées sur le site par l'intermédiaire d'ouvrages appropriés (voir annexes sanitaires). Lorsque cela s'avérera nécessaire, un prétraitement et une régulation des débits, avant rejet dans le milieu récepteur devront être effectués.
- Les constructions sont admises si le constructeur s'engage à réaliser, à sa charge, et conformément aux avis des services techniques conseillers de la Commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera, à sa charge, des dispositifs déversoirs désignés par les services conseillers de la commune.
- Lorsque cela s'avérera nécessaire, un prétraitement et une régulation des débits, avant rejet dans le milieu récepteur, devront être effectués.

3 – Incendie

Un permis de construire ou toute autre autorisation pourra être refusé dans un secteur dépourvu ou insuffisamment pourvu de défense incendie

4 – Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux, seront réalisés en souterrain.

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.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans prescriptions particulières.

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

Pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de l'hippodrome et à l'accueil du public et pour les autres constructions autorisées dans la zone : sans prescription particulière

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

- 50 m à compté de l'axe de la RD112
- 4 m minimum comptés 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.

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.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de l'hippodrome et à l'accueil du public et pour les autres constructions autorisées dans la zone : sans prescription particulière

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone : l'implantation sera établie à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que cette distance ne puisse être inférieure à 4 m.

Piscines : elles seront implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site

Les saillies d'avant-toits, emmarchements, balcons, acrotères,...ne sont pas comptés dans les marges de reculs (Cf. Dispositions générales)

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

Sans prescription

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de l'hippodrome et à l'accueil du public et pour les autres constructions autorisées dans la zone : sans prescription particulière

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone : 30 %

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

Pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de l'hippodrome et à l'accueil du public et pour les autres constructions autorisées dans la zone : sans prescription particulière

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone : 8 m (hauteur absolue prise au faitage par rapport au sol naturel avant travaux)

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 de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être réalisées en utilisant au maximum le bois d'une manière apparente et les parties maçonnées doivent être traitées dans un matériau unique apparent. Pour les constructions d'aspect traditionnel, la couverture doit être réalisée en tuiles canal, et la pente doit être comprise entre 25 et 40 %.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'hippodrome et à l'accueil du public. Ils devront toutefois faire l'objet d'une étude particulière démontrant de leur parfaite intégration dans le site tant d'un point de vue paysager qu'architectural.

Les constructions 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.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont les suivants :

1- DISPOSITIONS GENERALES

- La réalisation d'aires de stationnement, conforme aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol sera prescrite. Cette exigence sera au moins égale aux normes minimales fixées ci-dessous.

- 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 de travaux.

2- NORMES MINIMALES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places exigé par type de construction est le suivant :

- Constructions à usage d'habitation individuelle :

Règle générale :

- Pour une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m² :
2 places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- Au-delà de 200 m² de surface de plancher:
1 place de stationnement supplémentaire sera exigée par tranche de 50 m² de surface de plancher sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État et quelque soit le m² de surface de plancher, une place de stationnement par logement.

- Constructions à usage d'habitation collective :

Règle générale :

- 1 place de stationnement doit être aménagée par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État.
- 1,5 place de stationnement doit être aménagée pour les autres logements.
- De plus, 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.
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.
Au-delà de 20 logements : un local fermé pour cycles devra obligatoirement être réalisé.

- Constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics et professions libérales)

Règle générale :

- 1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher pour les 300 premiers m².
 - 1 place de stationnement par 25 m² de surface de plancher au-delà de 300 m².
- De plus, pour les constructions comprises entre :
50 et 99 m² : une surface de stationnement équipée pour cycle sera exigée.
100 m² à 300m² : une surface de stationnement couverte (cycles).
Au-delà de 300 m² : une surface de stationnement couverte et un local cycle fermé réservé au personnel employé.

- Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et les maisons de repos, de retraite ou assimilés :

- 1 place de stationnement pour deux lits.
- De plus, pour les constructions contenant
1 à 24 lits : une surface de stationnement équipée pour cycles sera exigée.
25 à 50 lits : une surface de stationnement couverte.
Au-delà de 50 lits : une surface de stationnement couverte et un local cycle fermé réservé au personnel employé.

- Pour les résidences services seniors :

- 1 place de stationnement pour 5 logements
- De plus, pour les constructions comprenant de :
5 à 9 logements : 1 surface de stationnement équipée, réservée aux cycles sera exigée
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.
Au-delà de 20 logements : un local fermé pour cycles devra obligatoirement être réalisé.

- Pour les établissements commerciaux :

Commerce courants :

Règle générale :

- 2 places de stationnement pour une surface de vente inférieure ou égale à 50 m²
- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente supérieure à 50 m²
- De plus, pour les constructions comprises entre :
100 m² et 299 m² : une surface de stationnement équipée réservée aux cycles sera exigée.
300 m² à 1000 m² : une surface de stationnement couverte.
Au-delà de 1000 m² : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

Hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre
- 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.
- De plus, pour les constructions contenant :
10 à 19 chambres : une surface de stationnement équipée réservée aux cycles sera exigée.
20 à 35 chambres : une surface de stationnement couverte (cycles).
Au-delà de 35 chambres : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

En cas de réalisation d'hôtel avec restaurant, une franchise sera appliquée sur les 100 premiers mètres carrés de la salle de restaurant.

Ces règles peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

- Pour les résidences de tourisme :

- 1 place de stationnement pour 2 logements

-Pour les salles de spectacles et réunions :

- 1 place de stationnement pour 5 personnes admises
- Une surface de stationnement couverte pour les cycles sera exigée.

- Pour les stations services / carburant :

- stations services qui assurent un service en dehors de la distribution de carburant (dépôt de bouteille de gaz, boutique, atelier de réparation...) :
1 place de stationnement par 20 m² de plancher et de surface de dépôt « extérieur »
- Stations services distribuant uniquement du carburant.
Sans prescriptions particulières.

- Pour les établissements d'enseignement :

- Établissement du premier et second degré :
2 places de stationnement par classe.
De plus un abri cycle sera exigé
- Universités et établissements d'enseignement pour adultes :
5 places de stationnement pour 100 personnes.
Une surface de stationnement couverte pour cycle sera exigée.

3- MODALITÉS D'APPLICATION

- Pour les aires d'évolution et de stationnement matérialisées, les places de stationnement auront des dimensions minimales de 5,00 x 2,40.
- 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 m² 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

Tous les espaces libres doivent être aménagés. Ces aménagements devront largement faire appel aux plantations.

Les plantations existantes devront être maintenues au maximum. Les arbres abattus devront être remplacés en nombre suffisant.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de l'hippodrome et à l'accueil du public et pour les autres constructions autorisées dans la zone : sans prescription particulière

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone : 0,20

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Chapitre 7 – Dispositions applicables en UI, Ulb et Ulc

Caractère de la zone

Zone urbaine d'activités du Pays de Buch, destinée à accueillir des activités de type artisanal, industriel, hôtelier et commercial

Le secteur Ulb a vocation à accueillir plus particulièrement les petites entreprises et l'artisanat.

Le secteur Ulc a vocation à accueillir des secteurs artisanaux, commerciaux et des bureaux dans un cadre plus attractif proche ou limitrophe de la forêt et du plan d'eau.

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

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Sont interdits :

Les constructions:

- les constructions ne respectant pas les dispositions de l'article R111-2,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,

Les installations et travaux divers:

- les dépôts sauvages de toute nature,
- les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux de récupération.
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 ha et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2, et hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.

Les campings et stationnement de caravanes:

Les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisir:

Les carrières et gravières en UI et Ulb

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

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

- Les constructions à usage d'habitation, à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 50 m² et leurs annexes, et à la condition qu'ils soient destinés aux logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements et qu'elles respectent les conditions ci-dessous :
 - Ces habitations doivent être destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements,
 - Leurs emplacements soient délimités dans le cadre d'un plan d'ensemble
 - Qu'il n'y ait qu'une construction à usage d'habitation pour un ensemble d'entreprises formant un îlot ou s'inscrivant dans un cadre spécifique (pépinières d'entreprises, équipements publics, lotissement,...)

- Les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, à condition que :
 - ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation (ou de réalisation de plans d'eau en secteur Ulc)
 - ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

- La construction des piscines réalisée à condition d'être dans le seul cadre d'activités professionnelles (constructeur ou revendeur de piscines) et des aires de sports,

- En secteur Ulc l'ouverture et l'exploitation de carrières (sablères), à condition d'avoir pour objet la réalisation de plans d'eau liés à une activité sportive, touristique, commerciale ou industrielle.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'il ait été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive au bâtiment édifié avant l'instruction des autorisations d'urbanisme).

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

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 : les passages doivent présenter les caractéristiques suivantes : voie d'au moins 7,00 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.

2 - Voirie

- 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	7 m
au moins un trottoir d'une largeur minimale de	1,5m
une largeur minimale d'emprise de	10 m.

Au-dessous de ces gabarits, elles ne seront pas incorporables dans le domaine public. Néanmoins, pour des raisons fonctionnelles, elles auront les caractéristiques suivantes :

- Largeur d'emprise :
- Sens unique : 7 m
 - Double sens : 8 m

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 séparera d'un carrefour existant ou projeté (emplacement réservé).

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).

5. Les voies en lacunes dites impasses, ne sont pas destinées à être incluses dans la voie publique. Elles devront comporter dans la partie terminale de leur chaussée, une palette de retournement telle que définie en annexe au présent règlement.

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.

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.

8 – Cheminevements 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 cheminevements 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.

Les voies non conformes au règlement d'incorporation joint en annexe ne seront pas incluses dans le domaine public communal.

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

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-retours d'eau.

2 – Assainissement

Eaux Usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses matières et eaux usées, et devra être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires).
- Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement devra être effectué conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires).
- L'évacuation directe des eaux usées, traitées ou non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux Pluviales :

- - Afin de protéger la qualité physico-chimique et bactériologique du milieu récepteur et éviter la surcharge des réseaux pluviaux en place, les eaux de ruissellement, provenant des surfaces imperméabilisées lors de la réalisation de nouvelles constructions, devront prioritairement être infiltrées sur le site par l'intermédiaire d'ouvrages appropriés (voir annexes sanitaires). Lorsque cela s'avérera nécessaire, un prétraitement et une régulation des débits, avant rejet dans le milieu récepteur devront être effectués.
- Afin d'assurer le libre écoulement des eaux, l'installation d'obstacles, de clôture notamment, dans l'axe en travers des exutoires des eaux de ruissellement à ciel ouvert est interdite.

3 – Incendie

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

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.

5 - Collecte des déchets

Dans les nouvelles opérations de plus de 500 m² de surface de plancher, il devra être prévu un emplacement spécifique en bordure de voie pour la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans prescriptions particulières.

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

La façade de toute construction sera implantée à une distance minimale de :

- 20 m mesurés depuis l'alignement du C.D. 112,
- 100 m mesurés depuis l'axe de la R.N. 250,
- 10 m mesurés depuis l'alignement pour les autres voies.

Pour les parcelles d'angle, l'implantation pourra se faire à 6m mesurés depuis l'alignement sur la voie la moins passante.

Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site

Les saillies d'avant-toits, emmarchements, balcons, acrotères,...ne sont pas comptés dans les marges de reculs (Cf. Dispositions générales)

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone UI et secteur UIc, les constructions doivent être édifiées en discontinu.

En secteur UIb, les constructions doivent être édifiées en ordre semi-continu ou discontinu.

En zone UI et secteur UIc :

La distance comprise entre la construction et les limites séparatives doit être égale à la hauteur (H) du bâtiment, avec un minimum de 6 m (L=H minimum 6 m).

En secteur UIb:

- En ordre discontinu : la distance comprise entre la construction et les limites séparatives ne pourra pas être inférieure à 4 m.
- En ordre semi-continu : Toute construction doit être contigüe à une limite séparative latérale de l'unité foncière et à une distance par rapport à la limite séparative latérale opposée, au moins égale à 4 m.

Cas particuliers

Annexe :

Les bâtiments de moindre volume dont la hauteur ne pourra excéder 4.50 m au faîtage et 3 m à l'égout de la toiture et dont l'emprise sera au maximum de 10 % de la superficie du lot, pourront s'implanter en limite séparative.

Clôture :

Les clôtures sont interdites dans le lit des fossés.

Piscines :

Les piscines non couvertes et non closes, autorisées à l'article 2, seront implantées à 4 m minimum.

Généralités

- Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site
- Les saillies d'avant-toits, emmarchements, balcons, acrotères,...ne sont pas comptés dans les marges de reculs (Cf. Dispositions générales)

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

Le bâtiment à usage d'habitation, sera implanté à 6 m minimum des autres bâtiments.

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 de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions sera de 50 % maximum.

L'emprise au sol des bâtiments de moindre volume implantés en limite séparative, sera de 10 %.

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.

Toutefois une note devra démontrer de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitations :

La hauteur ne pourra excéder 4.50 m au faîtage et 3 m à l'égout des toitures,

Pour les bâtiments de moindre volume, implantés en limites séparatives :

La hauteur ne pourra excéder 4.50 m au faîtage et 3 m à l'égout des toitures,

Pour les autres constructions : Sans prescriptions particulières.

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 de l'insertion du projet dans le site.

Ne sont pas compris dans les superstructures, les antennes, les paratonnerres et les souches de cheminée.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les bardages en tôle profilée et laquée sont autorisés.

Clôtures :

- Les clôtures le long des voies seront du type "paddock" et auront 0,50 m de hauteur au dessus du sol. Elles seront peintes en blanc.
- Elles pourront être doublées par un grillage et une haie végétale sans que ceux-ci ne puissent dépasser 2 m de hauteur.
- L'usage de clôtures préfabriquées courantes en béton est interdit.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement sont les suivants :

1- DISPOSITIONS GENERALES

- La réalisation d'aires de stationnement, conforme aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol sera prescrite. Cette exigence sera au moins égale aux normes minimales fixées ci-dessous.

- 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 de travaux.

2- NORMES MINIMALES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places exigé par type de construction est le suivant :

- Constructions à usage d'habitation individuelle :

Règle générale :

- Pour une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m² :
2 places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

- Au-delà de 200 m² de surface de plancher :
1 place de stationnement supplémentaire sera exigée par tranche de 50 m² de surface de plancher sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État et quelque soit le m² de surface de plancher, une place de stationnement par logement.

- Constructions à usage d'habitation collective :

Règle générale :

- 1 place de stationnement doit être aménagée par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État.
- 1.5 place de stationnement doit être aménagée pour les autres logements.
- De plus, 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.
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.
Au-delà de 20 logements : un local fermé pour cycles devra obligatoirement être réalisé.

- Constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics et professions libérales)

Règle générale :

- 1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher pour les 300 premiers m².
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de plancher au-delà de 300 m².
- De plus, pour les constructions comprises entre :
50 et 99 m² : une surface de stationnement équipée pour cycle sera exigée.
100 m² à 300m² : une surface de stationnement couverte (cycles).
Au-delà de 300 m² : une surface de stationnement couverte et un local cycle fermé réservé au personnel employé.

- Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et les maisons de repos, de retraite ou assimilés :

- 1 place de stationnement pour deux lits.
- De plus, pour les constructions contenant
1 à 24 lits : une surface de stationnement équipée pour cycles sera exigée.
25 à 50 lits : une surface de stationnement couverte.
Au-delà de 50 lits : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

- Pour les résidences services seniors :

- 1 place de stationnement pour 5 logements
- De plus, pour les constructions comprenant de :
5 à 9 logements : 1 surface de stationnement équipée, réservée aux cycles sera exigée

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.

Au-delà de 20 logements : un local fermé pour cycles devra obligatoirement être réalisé.

- Pour les établissements commerciaux :

Commerce courants :

Règle générale :

- 2 places de stationnement pour une surface de vente inférieure ou égale à 50 m²
- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente supérieure à 50 m²
- De plus, pour les constructions comprises entre :
100 m² et 299 m² : une surface de stationnement équipée réservée aux cycles sera exigée.
300 m² à 1000 m² : une surface de stationnement couverte.
Au-delà de 1000 m² : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

Hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre
- 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.
- De plus, pour les constructions contenant :
10 à 19 chambres : une surface de stationnement équipée réservée aux cycles sera exigée.
20 à 35 chambres : une surface de stationnement couverte (cycles).
Au-delà de 35 chambres : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

En cas de réalisation d'hôtel avec restaurant, une franchise sera appliquée sur les 100 premiers mètres carrés de la salle de restaurant.

Ces règles peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

- Pour les résidences de tourisme :

- 1 place de stationnement pour 2 logements

- Pour les salles de spectacles et réunions :

- 1 place de stationnement pour 5 personnes admises
- Une surface de stationnement couverte pour les cycles sera exigée.

- Pour les stations services / carburant :

- stations services qui assurent un service en dehors de la distribution de carburant (dépôt de bouteille de gaz, boutique, atelier de réparation...) :
1 place de stationnement par 20 m² de plancher et de surface de dépôt « extérieur »
- Stations services distribuant uniquement du carburant.
Sans prescriptions particulières.

- Pour les établissements d'enseignement :

- Établissement du premier et second degré :
2 places de stationnement par classe.
De plus un abri cycle sera exigé
- Universités et établissements d'enseignement pour adultes :
5 places de stationnement pour 100 personnes.
Une surface de stationnement couverte pour cycle sera exigée.

- Pour les autres entreprises :

- 1 place par personne travaillant dans l'établissement pour les 10 premiers mètres carrés
- 1 place pour deux personnes de 11 à 50 m²
- 1 place pour 4 personnes au-delà de 51 m²
- De plus, pour les constructions comprises entre :
100 m² et 199 m² : une surface de stationnement équipée pour cycle sera exigée.
300 m² à 1000 m² : un abri cycles accessible au public et à un local fermé, réservé au personnel employé.
Au-delà de 1000 m² : un local pour cycles accessible au public et un local fermé réservé au personnel employé.

3- MODALITÉS D'APPLICATION

- Pour les aires d'évolution et de stationnement matérialisées, les places de stationnement auront des dimensions minimales de 5,00 x 2,40.
- 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 m² 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

Tous les espaces libres doivent être aménagés. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Les aménagements devront largement faire appel aux plantations (arbres, pelouse, fleurs).

Les plantations existantes devront être maintenues au maximum.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans prescription

Chapitre 8 – Dispositions applicables en UK

Caractère de la zone

Zone urbaine correspondant au parc résidentiel de loisirs (PRL) du domaine de la forge et des solariales

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

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Sont interdits en UK :

Les constructions:

- les constructions ne respectant pas les dispositions de l'article R111-2,
- les constructions à usage d'habitation permanente,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureaux, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,
- les constructions à usage commercial, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,
- les constructions à usage artisanal,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,

Les installations et travaux divers:

- les dépôts sauvages de toute nature,
- les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux de récupération.
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 ha et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2, et hormis ceux liés aux activités de sports et de loisirs nécessaire aux équipements autorisés dans la zone.

Les campings et stationnement de caravanes

Les carrières et gravières:

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

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

- Les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisir réalisées dans le cadre de l'aménagement et de l'extension des PRL existants.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au besoin de gardiennage des PRL existants
- Les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, à condition que :
 - ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- Les installations nécessaires à l'accueil et à la fréquentation du public.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'il ait été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive au bâtiment édifié avant l'instruction des autorisations d'urbanisme).

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

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.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie, et de la protection civile (au moins 4 m de largeur,

ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

2 – Voirie

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

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

1 – Eau potable

Toute implantation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable s'il existe.

Dans le cas où cela ne serait pas possible, et dans l'attente de sa réalisation, un forage pourra être autorisé après une étude hydrogéologique qui devra satisfaire aux exigences des textes et règlements en vigueur.

2 – Assainissement

Eaux Usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses matières et eaux usées, et devra être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires).
- Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement devra être effectué conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires).
- L'évacuation des eaux usées, traitées ou non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux Pluviales :

- Les constructions sont admises si le constructeur s'engage à réaliser, à sa charge, et conformément aux avis des services techniques conseillers de la Commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera, à sa charge, des dispositifs déversoirs désignés par les services conseillers de la commune.
- Afin de protéger la qualité physico-chimique et bactériologique du milieu récepteur et éviter la surcharge des réseaux pluviaux en place, les eaux de ruissellement, provenant des surfaces imperméabilisées lors de la réalisation de nouvelles constructions, devront prioritairement être infiltrées sur le site par l'intermédiaire d'ouvrages appropriés (voir annexes sanitaires). Lorsque cela s'avérera nécessaire, un prétraitement et une régulation des débits, avant rejet dans le milieu récepteur devront être effectués.

3 – Incendie

Un permis de construire ou toute autre autorisation pourra être refusé dans un secteur dépourvu ou insuffisamment pourvu de défense incendie

4 – Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux, seront réalisés en souterrain.

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.

5 - Collecte des déchets

Il pourra être demandé la réalisation d'un emplacement spécifique en bordure de voie pour la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans prescriptions particulières.

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

Pour les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisir réalisées : sans prescriptions

Pour les autres constructions autorisées dans la zone : toute construction sera implantée à une distance minimale de 6 m comptées depuis l'alignement.

Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisir réalisées : sans prescriptions

Pour les autres constructions autorisées dans la zone : Toute construction devra être implantée à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que cette distance ne puisse être inférieure à 4 m.

Piscines : elles seront implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site

Les saillies d'avant-toits, emmarchements, balcons, acrotères,...ne sont pas comptés dans les marges de reculs (Cf. Dispositions générales)

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

Sans prescription

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions sera au maximum de 30%

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% règle générale.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En UK :

Pour les habitations légères de loisir : 5.50 m au faîtage

Pour les autres constructions autorisées dans la zone : 8 m au faîtage

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 de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être réalisées en utilisant au maximum le bois d'une manière apparente et les parties maçonnées doivent être traitées dans un matériau unique apparent. Pour les constructions d'aspect traditionnel, la couverture doit être réalisée en tuiles canal, et la pente doit être comprise entre 25 et 40 %.

Les constructions 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.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement doit être assuré en dehors des emprises publiques.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tous les espaces libres doivent être aménagés. Ces aménagements devront largement faire appel aux plantations.

Les plantations existantes devront être maintenues au maximum. Les arbres abattus devront être remplacés en nombre suffisant.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En zone UK :

- pour les habitations légères de loisir, le coefficient d'occupation des sols maximal est fixé à 0.10
- Pour les autres constructions autorisées dans la zone : sans prescription

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Chapitre 9 – Dispositions applicables en UL, ULp

Caractère de la zone

Zone urbaine résidentielle littorale à faible densité correspondant à une urbanisation de type individuel (principalement sous forme de lotissements anciens ou plus récent).

Un secteur ULp délimite les secteurs pavillonnaires plus récents qui offrent une densité moindre

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

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Sont interdits :

Les constructions:

- les constructions ne respectant pas les dispositions de l'article R111-2,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,
- les constructions à usage de commerce sauf celles autorisées à l'article 2.

Les installations et travaux divers:

- les dépôts sauvages de toute nature,
- les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux de récupération.
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2, et hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.

Les campings et stationnement de caravanes:

Les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisir:

Les carrières et gravières:

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

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

- Les constructions à usage de commerce à condition que la surface de vente soit inférieure à 300 m².
- Les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition que :
 - ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
 - les remblais et déblais, à condition qu'ils soient de même niveau par rapport à la limite séparative contigüe, lorsqu'ils sont prévus dans les marges de recul par rapport aux voies.
- Les constructions situées en 2^{ème} rideaux au-delà d'une bande de 22 m par rapport aux voies à condition de respecter des conditions de desserte, d'implantation et de densité particulières précisées dans la section II.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'il ait été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive au bâtiment édifié avant l'instruction des autorisations d'urbanisme).

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

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.

2 - Voirie

- Toute opération de construction nouvelle située en 2^{ème} rideau par rapport aux voies existantes pourra être desservie par une bande d'accès de 3,50 mètres, si cette accès dessert moins de 2 lots ou logements existants ou à créer situé en 2^{ème} rideau.
- Toute opération de construction nouvelle située en 2^{ème} 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^{ème} 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^{ème} 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^{ème} 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	1,5m
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 - 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 séparera d'un carrefour existant ou projeté (emplacement réservé).

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).

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.

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.

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.

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

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.

2 – Assainissement

Eaux Usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses matières et eaux usées, et devra être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires).
- Dans l'attente de la réalisation du réseau, les constructions devront diriger leurs eaux usées sur les dispositifs de traitement conformément aux exigences des textes et règlements en vigueur et éventuellement après une enquête hydrogéologique (cf. annexes sanitaires).
- Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement qui sera obligatoire dès la réalisation de celui-ci.
- Les lotissements et ensemble d'habitations doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.
- Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement devra être effectué conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires).
- L'évacuation des eaux usées, traitées ou non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux Pluviales :

- Afin de protéger la qualité physico-chimique et bactériologique du milieu récepteur et éviter la surcharge des réseaux pluviaux en place, les eaux de ruissellement, provenant des surfaces imperméabilisées lors de la réalisation de nouvelles constructions, devront prioritairement être infiltrées sur le site par l'intermédiaire d'ouvrages appropriés (voir annexes sanitaires). Lorsque cela s'avérera nécessaire, un prétraitement et une régulation des débits, avant rejet dans le milieu récepteur devront être effectués.

3 – Incendie

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

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.

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 prescriptions particulières.

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

La façade de toute construction sera implantée à une distance minimale de :

- 25 m par rapport au Domaine Public Maritime
- 6 m comptés 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.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions situées en 2^{ème} rideau (au-delà d'une bande de 22 m).

Cas particuliers

Annexes :

L'implantation des annexes, est autorisée au-delà de la construction principale. Toutefois pour les voies classées à grandes circulation, l'implantation des garages pourra être autorisée en façade sur voie. Dans ce dernier cas, l'accès au garage ne devra pas se faire directement sur la voie.

Unités foncières desservies par deux voies :

L'annexe sera implantée sur la voie la moins passante.

Parcelles d'angle :

La façade sur voie de toute construction pourra être implantée à 4 m minimum de la ou des rues adjacentes

Clôture :

Elles sont interdites dans le lit des fossés.

Piscines :

Sans prescriptions particulières.

Locaux techniques :

Les locaux techniques (abris cycles, local poubelle,...) sont autorisés en façade sur voie ou au delà de la construction principale.

Généralités

- Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site
- Les saillies d'avant-toits, emmarchements, balcons, acrotères,...ne sont pas comptés dans les marges de reculs (Cf. Dispositions générales)

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions est autorisée en ordre semi-continu et discontinu.

Les constructions situées en 2^{ème} rideau (au-delà d'une bande de 22 m) par rapport aux voies seront obligatoirement édifiées en ordre discontinu. Toutefois pour les constructions existantes, il pourra être admis, en Rez de Chaussée, la même implantation que la construction existante.

En secteur ULp : toute construction doit être édifiée en ordre discontinu et à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

En secteur UL : toute construction sera édifiées

- soit en ordre semi continu. Dans ce cas, toute construction doit être contiguë à une limite séparative latérale de l'unité foncière et à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite latérale opposée.
- soit en ordre discontinu et à une distance minimale de 4 m des limites séparatives

Dans tous les cas, pour les étages, une distance de 4 m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle devra être observée, sauf dans le cas de façade arrière aveugle.

Cas particuliers

Annexe :

La construction des annexes, non accolées à la construction principale, est autorisée sur les limites séparatives, ou à 4 m.

Piscine non couverte et non closes :
4 m minimum

Pour les constructions dans l'enceinte du cimetière : sans objet

Généralités

- Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site
- Les saillies d'avant-toits, emmarchements, balcons, acrotères,...ne sont pas comptés dans les marges de reculs (Cf. Dispositions générales)

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

4 m 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 de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions sera au maximum de :
 - En zone UL : 30 %.
 - En zone ULp : 25%
- L'emprise totale des annexes, aura une superficie maximale de 50 m², sans que l'emprise totale des constructions ne puisse dépasser le maximum autorisé.

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

- Hauteur absolue (prise au faîtage) par rapport au sol naturel avant travaux :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 m

Pour les constructions implantées au delà d'une bande de 22 m mesurée depuis la voie publique la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6,5 m.

Toutefois, pour les constructions existantes implantées, soit au-delà d'une bande de 22 m mesurée depuis l'alignement, soit en deuxième rideau, et dont l'extension est permise uniquement en rez de chaussée, la hauteur maximale ne peut excéder 4.50m au faîtage.

Toutefois pour toutes nouvelles constructions il pourra être demandé que le seuil de partie habitable de la construction soit établi à une altitude minimale de 3,80 m NGF. En conséquence les hauteurs maximales définies plus haut devront être calculées à partir de la côte qui sera imposée.

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.

- Hauteur absolue (prise au faîtage) par rapport au sol naturel avant travaux :

Le prospect : Rapport entre la hauteur de bâtiment (H) et la distance de ce bâtiment à l'alignement opposé (L) devra être tel que $H \leq L$.

Cas particuliers

Annexes :

La hauteur des annexes non accolées à la construction principale sera au maximum de 3,50 m au faîtage et de 2,50 m à l'égout du toit. Toutefois, en limite séparative la hauteur ne devra pas dépasser 2.50 m.

Généralités

- 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 de l'insertion du projet dans le site.
- Ne sont pas compris dans les superstructures, les antennes, les paratonnerres, et les souches de cheminée.

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 y compris les constructions en bois.

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

- 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
- Pour les constructions en bois ou à parement bois, les lames seront de préférence posées verticalement.

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 photovoltaïques, isolation par l'extérieur, toitures à fortes pente > 40% ou utilisant d'autres matériaux que la tuile...) feront l'objet d'une étude particulière démontrant de leur parfaite intégration dans le site tant d'un point de vue paysager qu'architectural.

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.

Les clôtures devront répondre aux caractéristiques suivantes :

- En façade sur voie : Les clôtures en brande ou de type ossature béton réservant feuillure pour remplissage béton seront strictement interdites en façade sur voie. Les clôtures seront en partie réalisées en mur bahut doublé de haies vives et auront une hauteur maximale de 1,40 mètre.
- En limites séparatives : leur hauteur sera de 1,80 m.

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,...).

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont les suivants :

1- DISPOSITIONS GENERALES

- La réalisation d'aires de stationnement, conforme aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol sera prescrite. Cette exigence sera au moins égale aux normes minimales fixées ci-dessous.

- 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 de travaux.

2- NORMES MINIMALES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places exigé par type de construction est le suivant :

- Constructions à usage d'habitation individuelle :

Règle générale :

- Pour une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m² :
2 places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- Au-delà de 200 m² de surface de plancher:
1 place de stationnement supplémentaire sera exigée par tranche de 50 m² de surface de plancher sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat et quelque soit le m² de surface de plancher, une place de stationnement par logement.

- **Constructions à usage d'habitation collective :**

Règle générale :

- 1 place de stationnement doit être aménagée par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État.
- 1.5 place de stationnement doit être aménagée pour les autres logements.
- De plus, 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.

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.

Au-delà de 20 logements : un local fermé pour cycles devra obligatoirement être réalisé.

- Constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics et professions libérales)

Règle générale :

- 1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher de plancher pour les 300 premiers m².
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de plancher au-delà de 300 m².
- De plus, pour les constructions comprises entre :

50 et 99 m² : une surface de stationnement équipée pour cycle sera exigée.

100 m² à 300m² : une surface de stationnement couverte (cycles).

Au-delà de 300 m² : une surface de stationnement couverte et un local cycle fermé réservé au personnel employé.

- Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et les maisons de repos, de retraite ou assimilés :

- 1 place de stationnement pour deux lits.
- De plus, pour les constructions contenant

1 à 24 lits : une surface de stationnement équipée pour cycles sera exigée.

25 à 50 lits : une surface de stationnement couverte.

Au-delà de 50 lits : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

- Pour les résidences services seniors :

- 1 place de stationnement pour 5 logements
- De plus, pour les constructions comprenant de :

5 à 9 logements : 1 surface de stationnement équipée, réservée aux cycles sera exigée

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.

Au-delà de 20 logements : un local fermé pour cycles devra obligatoirement être réalisé.

- Pour les établissements commerciaux :

Commerce courants :

Règle générale :

- 2 places de stationnement pour une surface de vente inférieure ou égale à 50 m²
- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente supérieure à 50 m²
- De plus, pour les constructions comprises entre :

100 m² et 299 m² : une surface de stationnement équipée réservée aux cycles sera exigée.

300 m² à 1000 m² : une surface de stationnement couverte.

Au-delà de 1000 m² : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

Hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre
- 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.
- De plus, pour les constructions contenant :

10 à 19 chambres : une surface de stationnement équipée réservée aux cycles sera exigée.

20 à 35 chambres : une surface de stationnement couverte (cycles).

Au-delà de 35 chambres : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

En cas de réalisation d'hôtel avec restaurant, une franchise sera appliquée sur les 100 premiers mètres carrés de la salle de restaurant.

Ces règles peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

- Pour les résidences de tourisme :

- 1 place de stationnement pour 2 logements

- Pour les salles de spectacles et réunions :

- 1 place de stationnement pour 5 personnes admises
- Une surface de stationnement couverte pour les cycles sera exigée.

- Pour les stations services / carburant :

- stations services qui assurent un service en dehors de la distribution de carburant (dépôt de bouteille de gaz, boutique, atelier de réparation...) :

1 place de stationnement par 20 m² de plancher et de surface de dépôt « extérieur »

- Stations services distribuant uniquement du carburant.
Sans prescriptions particulières.

- Pour les établissements d'enseignement :

- Établissement du premier et second degré :

2 places de stationnement par classe.

De plus un abri cycle sera exigé

- Universités et établissements d'enseignement pour adultes :

5 places de stationnement pour 100 personnes.

Une surface de stationnement couverte pour cycle sera exigée.

3- MODALITÉS D'APPLICATION

- Pour les aires d'évolution et de stationnement matérialisées, les places de stationnement auront des dimensions minimales de 5,00 x 2,40.
- 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 m² 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

Pour toutes les opérations, les espaces libres et plantations en pleine terre devront représenter une emprise d'au moins 15 % de la superficie de l'opération.

Par ailleurs, pour tout programme de 25 logements et plus, ces espaces seront aménagés avec une aire de jeux ou de détente d'au moins 500 m² par seuil de 25 logements.

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

Les pins et arbres de haute tige ne pourront être abattus que sur l'emplacement des constructions à édifier et sur celui des allées à ouvrir. En conséquence, un état de la végétation existant accompagné d'un relevé topographique sera joint à chaque demande d'autorisation (permis de construire, déclaration de travaux, permis de lotir,...). Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de haute futaie au minimum jusqu'à concurrence de un arbre existant ou à remplacer par tranche de 100 m² de surface du terrain.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols maximal est fixé à :

- 0,20 pour le secteur ULp
- 0,30 pour la zone UL

Dans le cas de lotissements ou groupes d'habitations le règlement pourra définir des C.O.S. différents pour chacune des parcelles créées, dans la limite des possibilités globales découlant du C.O.S. de la zone, sans pouvoir toutefois dépasser un C.O.S. parcellaire supérieur au double du C.O.S. de la zone.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Chapitre 10 – Dispositions applicables en UM et UMo

Caractère de la zone

Zone urbaine d'activités spécialisées, correspondant au port de pêche et plaisance d'Arcachon. Cette zone fait partie du Domaine Public Maritime.

Un secteur UMo délimite :

- le port ostréicole central dont le caractère patrimonial nécessite une protection du bâti traditionnel en bois, et où tout projet de construction, de rénovation et d'extension devra répondre à des règles particulières d'implantation et de construction sur le Port Central.
- Le port ostréicole de Rocher.

Cette zone fait partie du Domaine Public Maritime. L'occupation de ce dernier fait l'objet de concessions

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

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* En zone UM Sont interdits :

Les constructions:

- les constructions ne respectant pas les dispositions de l'article R111-2,
- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureaux sauf celles liées aux activités portuaires ou équipements de la zone,
- les constructions à usage commercial sauf celles liées aux activités portuaires ou équipements de la zone,
- les constructions à usage artisanal sauf celles liées aux activités portuaires ou équipements de la zone,
- les constructions à usage industriel sauf celles liées aux activités portuaires ou équipements de la zone,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,

Les installations et travaux divers:

- les dépôts sauvages de toute nature,
- les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux de récupération.
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2, et hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.

Les campings et stationnement de caravanes:

Les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisir:

Les carrières et gravières:

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

De plus en secteur UMo :

- les constructions autres que celles nécessaires : à l'exploitation et à la transformation des produits de la mer, à la construction et l'entretien des installations nécessaires à l'exploitation des produits de la mer, les équipements, les commerces, services et structures administratives et associatives liées à la pêche, la conchyliculture et la plaisance, à la gestion du patrimoine et les équipements publics.
- les constructions à usage d'exploitation agricole sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,

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

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

- Les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition que :
 - ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'il ait été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive au bâtiment édifié avant l'instruction des autorisations d'urbanisme).
- Les installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'accueil et à la fréquentation du public.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

En zone UM :

Les constructions et installations doivent être desservies à la date de leur achèvement par une voie publique dont les caractéristiques devront être compatibles avec la destination et l'usage des bâtiments.

Les accès et voirie doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation de véhicules de services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

En secteur UMo :

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.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie, et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur, ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

2 - Voirie

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 séparera d'un carrefour existant ou projeté (emplacement réservé).

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

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-retours d'eau.

2 – Assainissement

Eaux Usées (dispositions générales) :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses matières et eaux usées, et devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires).
- Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement devra être effectué conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires).

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

Les constructions sont admises si le constructeur s'engage à réaliser, à sa charge, et conformément aux avis des services techniques conseillers de la Commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné par les services conseillers de la Commune.

- Lorsque cela s'avérera nécessaire, le constructeur effectuera un prétraitement et une régulation des débits, avant rejet dans le milieu récepteur.

3 – Incendie

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

4 - Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain à l'exception des lignes H.T.

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) réalisés en souterrain devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans prescriptions particulières.

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

Sans prescriptions particulières

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans prescriptions particulières

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

En secteur UM :

L'implantation des constructions et installations doit être conçues de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

En secteur UMo :

Etant donné la spécificité de la zone aucune distance minimale n'est imposée.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur UM : Sans prescriptions particulières

En secteur UMo : La dimension maximale des constructions à édifier est de :

- Sur le Port Central : 144 m² pour les cabanes ostréicoles, y compris les couvertures des bassins dégorgeoirs et 200 m² pour les autres constructions autorisées,
- Sur le complexe Rocher : sans prescriptions particulières.

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

En secteur UM :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 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 secteur UMo : La hauteur absolue comptée à partir du sol naturel avant travaux, toutes superstructures comprises, ne devra pas excéder :

- Pour les cabanes ostréicoles et les couvertures de bassins dégorgeoirs : 5,50 mètres maximum.
- Pour les systèmes de levage et de manutentions : 4,50 mètres maximum.
- Pour les autres constructions autorisées : 8 mètres maximum.

Cas particuliers

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 de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur UM :

Sont interdits :

- 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.

En secteur UMo :

Les constructions doivent être réalisées en utilisant au maximum le bois d'une manière apparente et les parties maçonnées doivent être traitées dans un matériau unique apparent et dans les tons soutenus à l'exclusion du blanc et des couleurs agressives.

Pour les constructions d'aspect traditionnel, la pente des toits doit être comprise entre 25 et 40 % et la couverture doit être réalisée en tuiles canal de teinte claire mélangée.

La forme générale des constructions existantes doit être respectée. Les toitures doivent comporter deux pentes, avec pignon sur le Bassin d'Arcachon ou la voie principale, et seront couvertes en tuiles de type et de teintes régionales (couleur sable et rouge brique).

Les couvertures en tuiles creuses sur support fibrociment sont tolérées.

Toutes les façades des constructions doivent être recouvertes de bois (bardage vertical).

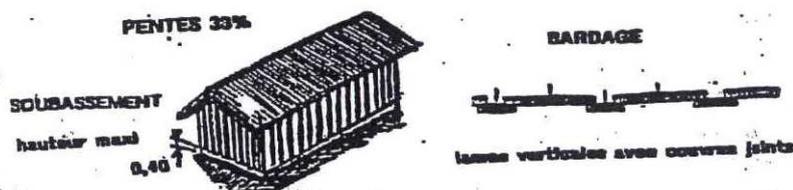
Toutefois sont également autorisés sur le site du Complexe Rocher

- le fibrociment en couverture.
- les bardages préfabriqués.

Volume : Les cabanes ostréicoles y compris les structures couvrant les bassins qui auront une surface supérieure à 48 m² (soit la 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), excepté sur le Complexe Port Rocher.



Matériaux en 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, excepté sur le Complexe Port Rocher.



Toitures : La couverture doit être en tuiles de Gironde et la pente sera de 33 % (excepté sur le Complexe Port Rocher).

Couleurs : les façades de bois doivent être peintes ou teintées à l'aide de produits de conservation ou de protection, les menuiseries (porte, volets, fenêtres...) doivent être peintes de couleurs vives (excepté sur le Complexe Port Rocher).

Un calepin "technique et d'insertion paysagère et architecturale" est joint en annexe pour assurer si besoin est, une meilleure compréhension de ces règles.

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 bois verticaux ou horizontaux, parallèles et non jointifs

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

En secteur UM :

Sans prescriptions particulières.

En secteur UMo :

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.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En secteur UM : Sans objet

En secteur UMo :

Tous les espaces libres doivent être aménagés. Ces aménagements devront largement faire appel aux plantations

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement et devront être rendus invisibles des emprises publiques au moyen de haies végétales, arbres, ...

Les plantations existantes devront être maintenues au maximum. Toute coupe ou abattage d'arbre devra recevoir, au préalable, une autorisation.

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.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions

Chapitre 11 – Dispositions applicables en UNA

Caractère de la zone

Zone urbaine résidentielle des Miquelots d'habitat collectif de densité moyenne, où les constructions sont édifiées en ordre continu ou discontinu

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

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Sont interdits :

Les constructions:

- les constructions ne respectant pas les dispositions de l'article R111-2,
- les constructions à usage commercial,
- les constructions à usage artisanal,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,

Les installations et travaux divers:

- les dépôts sauvages de toute nature,
- les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux de récupération.
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2, et hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.

Les campings et stationnement de caravanes:

Les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisir:

Les carrières et gravières:

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

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

- Les cuves de fuel ou de propane à condition qu'elles soient enterrées ou cachées par des haies vives.
- Les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition que :
 - ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'il ait été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive au bâtiment édifié avant l'instruction des autorisations d'urbanisme).

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

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 : les passages 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.
- Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 5 m de l'alignement.

2 - Voirie

- 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	1,5m
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 - 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 séparera d'un carrefour existant ou projeté (emplacement réservé).

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).

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.

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.

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.

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

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.

2 – Assainissement

Eaux Usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses matières et eaux usées, et devra être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires).
- L'évacuation des eaux usées, traitées ou non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux Pluviales :

- - Afin de protéger la qualité physico-chimique et bactériologique du milieu récepteur et éviter la surcharge des réseaux pluviaux en place, les eaux de ruissellement, provenant des surfaces imperméabilisées lors de la réalisation de nouvelles constructions, devront prioritairement être infiltrées sur le site par l'intermédiaire d'ouvrages appropriés (voir annexes sanitaires). Lorsque cela s'avérera nécessaire, un prétraitement et une régulation des débits, avant rejet dans le milieu récepteur devront être effectués.

3 – Incendie

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

4 - Réseaux divers

La création, l'extension, les renforcements ainsi que les nouveaux raccordements seront enterrés ou posés en façade.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les dimensions et la forme des parcelles sont déterminées par les plans d'îlots d'origine.

Elles ne peuvent être modifiées que pour permettre une rectification éventuelle des copropriétés. Ces modifications ne peuvent ouvrir droit à aucune construction nouvelle ni à aucune clôture des espaces libres qui doivent rester ouverts à la circulation des piétons.

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

– L'implantation des constructions fixée par les documents de permis de construire, ne peut être modifiée. Toute éventuelle reconstruction devra respecter l'implantation primitive constatée sur le plan de masse de l'opération d'origine.

– Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront édifiées en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout des toitures, sans que cette distance puisse être inférieure à 4m.

Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une à l'autre soit au moins égale à la hauteur de la plus grande d'entre elles sans que cette distance puisse être inférieure à 6 m. La distance est réduite de moitié pour la partie de construction en vis-à-vis qui ne comporte pas de pièces habitables et sans que cette distance ne puisse être inférieure à 4 m.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois une note devra démontrer de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sera au maximum égale à :

- 10 % de la surface parcellaire.

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

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 24 m au faitage (soit 8 niveaux maxi).

Ne sont pas compris dans les superstructures, les antennes, les paratonnerres et les souches de cheminées.

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 de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

VOLUMES :

Dans un ensemble présentant une unité de volume de style, de matériaux et de couleurs, sont interdites les constructions qui risquent de rompre l'harmonie de l'ensemble ou de porter atteinte à l'intérêt des lieux.

Sont interdits :

- Les constructions d'annexes telles que : abris divers, remises, clapiers, etc. ... réalisés avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.
- L'installation à poste fixe de roulottes, caravanes, ou véhicules désaffectés à usage d'habitation permanente ou occasionnelle.
- Toutes les annexes aux bâtiments principaux seront groupées avec le volume principal.

COMPOSITION DES FAÇADES :

- Les surfaces pleines devront dominer dans les soubassements et les parties inférieures des bâtiments, les surfaces vides devront dominer dans les parties supérieures des bâtiments.
- Cette opposition sera accentuée par le traitement de certains éléments pleins en parties supérieures des bâtiments au moyen de structures légères de remplissage qui les opposeront aux surfaces vides et aux charpentes.
- Toutes les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Seront notamment interdits les aménagements de coursives et balcons de service laissant apparaître les conduits verticaux, gaines de service, vide-ordures, etc. ...
- Est interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

COUVERTURES :

- Les façades des bâtiments seront réalisés en toitures à pente accentuée (26 % maximum) et couverts avec des tuiles de type régional de couleur ocre clair ou rosé à l'exclusion du rouge vif et du brun foncé.
- Seuls pourront être couverts en terrasse :
- Les immeubles collectifs des îlots 2.1 et 2.2 (JOLI BOIS)
- Les annexes en terrasses accessibles formant prolongement de l'habitat.

CLÔTURES :

- Elles seront homogènes pour l'ensemble d'un îlot. Leurs plans seront mis au point et leur construction réalisée simultanément aux bâtiments principaux.
- Elles feront l'objet d'études soignées utilisant la maçonnerie enduite en blanc et le bois, peint ou traité aspect naturel, ou l'un ou l'autre de ces matériaux.
- Tout élément métallique ou de béton moulé sera exclu, sauf pour le support ou la construction des structures en bois.
- Elles seront toujours doublées d'une haie végétale.
- Elles pourront être supprimées et remplacées par une matérialisation symbolique, mais nettement visible, des limites privatives.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places exigées est le suivant :

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATIONS COLLECTIVE

- 1 place de stationnement doit être aménagée par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- 1,5 place de stationnement doit être aménagée pour les autres logements.

De plus, pour les constructions contenant :

- 5 à 9 logements : 1 surface de stationnement équipée pour cycles sera exigée, excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- De 10 à 20 logements : un local fermé pour cycles sera réalisé, à défaut, un abri sera réalisé sur la surface de stationnement réservé aux cycles.
- Au-delà de 20 logements : un local fermé pour cycles.

MODALITES D'APPLICATION :

Pour les aires d'évolution et de stationnement matérialisées, les places de stationnement auront des dimensions minimales de 5.00 m x 2.40 m.

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 m² par véhicule.

Le nombre de places de stationnement requis s'appliquera pour toutes les tranches entamées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé et tenu :

- Soit à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.
- Soit à verser la participation fixée par le Conseil Municipal pour la réalisation de parc public de stationnement.
- Soit à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation.

Ces emplacements pourront être totalement privatifs ou en partie réalisés dans l'espace commun de chaque îlot.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout programme portant sur des unités foncières d'une superficie minimum de 1 hectare devra compter 15 % d'espaces verts dont 10 % d'un seul tenant.

Tous les espaces libres (parkings, aire de jeux, circulations) devront être aménagés. Les aménagements devront largement faire appel aux plantations (arbres, haies, pelouses, plantes ornementales).

Les plantations existantes devront être maintenues au maximum. Tout abattage d'arbres devra au préalable recevoir l'autorisation municipale. Dans ce cas les arbres abattus devront être remplacés par des plantations en nombre équivalent. Les espaces libres et espaces verts communs ne pourront être clôturés et devront être régulièrement entretenus.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols maximal est fixé à :

- 0,50

Chapitre 12 – Dispositions applicables en UNB, UNBa, UNBb, UNBc, UNBd et UNBe

Caractère de la zone

Zone urbaine résidentielle des Miquelots d'habitat de densité moyenne comprenant des groupes d'habitation où les constructions sont édifiées en ordre continu ou semi-continu.

5 secteurs définis afin de prendre en considération les caractéristiques de chacune de des opérations :

- UNB a - AIGUE MARINE
- UNB b - LE CAPITAL DE BUCH
- UNB c - SCIC 2ème tranche
- UNB d - LES GENETS D'OR
- UNB e - LES STERNES - LES COURLIS

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

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Sont interdits :

Les constructions:

- les constructions ne respectant pas les dispositions de l'article R111-2,
- les constructions à usage commercial,
- les constructions à usage artisanal,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,

Les installations et travaux divers:

- les dépôts sauvages de toute nature,
- les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux de récupération.
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2, et hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.

Les campings et stationnement de caravanes:

Les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisirLes carrières et gravières:

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

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

- Les cuves de fuel ou de propane à condition qu'elles soient enterrées ou cachées par des haies vives.
- Les constructions à usage d'habitation, sur des lots non bâtis créés avant le 18/09/97 nonobstant les articles 6, 7, 8, 9, 10 et 14.
- Les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition que :
 - ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'il ait été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive au bâtiment édifié avant l'instruction des autorisations d'urbanisme).

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES****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 : les passages 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.

- Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 5 m de l'alignement.

2 - Voirie

- 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	1,5m
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 - 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 séparera d'un carrefour existant ou projeté (emplacement réservé).

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).

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.

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.

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.

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

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-retours d'eau.

2 – Assainissement

Eaux Usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses matières et eaux usées, et devra être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires).
- L'évacuation des eaux usées, traitées ou non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux Pluviales :

- Afin de protéger la qualité physico-chimique et bactériologique du milieu récepteur et éviter la surcharge des réseaux pluviaux en place, les eaux de ruissellement, provenant des surfaces imperméabilisées lors de la réalisation de nouvelles constructions, devront prioritairement être infiltrées sur le site par l'intermédiaire d'ouvrages appropriés (voir annexes sanitaires). Lorsque cela s'avérera nécessaire, un prétraitement et une régulation des débits, avant rejet dans le milieu récepteur devront être effectués.

3 – Incendie

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

4 - Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux, ainsi que les nouveaux raccordements, devront être réalisés en souterrain.

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.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les dimensions et formes des parcelles sont déterminées par les plans de chaque groupe d'habitations ou lotissement. Elles ne peuvent être modifiées que pour permettre une rectification éventuelle des copropriétés. Ces modifications ne peuvent ouvrir droit à aucune construction nouvelle, ni à aucune clôture des espaces libres qui doivent rester ouverts à la circulation des piétons.

La subdivision des lots existants est interdite dans les cas suivants :

- si elle a pour objet la création de lots destinés à la construction,
- si elle a pour effet de créer plus d'un logement par construction existante.

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

Toute construction et/ou reconstruction éventuelle devra respecter l'implantation primitive constatée sur le plan de masse d'origine.

Les extensions de constructions existantes pourront être édifiées :

- soit dans le prolongement de la façade existante sur rue, ou en retrait,
- soit en avant de la façade existante à condition que la nouvelle façade soit située à 6 m au moins de l'alignement sur rue.

Une implantation différente pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics, (transformateurs, château d'eau, lignes électriques, pylônes de radio-téléphonie,...) sans que cette implantation ne dépasse de plus de 10% la règle générale sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité. Cette note exposera l'impact du projet sur l'environnement.

Piscines non couvertes, non closes : sans prescriptions particulières.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction et/ou reconstruction éventuelle devra respecter l'implantation primitive constatée sur le plan de masse d'origine.

Les extensions de constructions existantes pourront être édifiées :

- soit en limite séparative touchant une voie, dans le prolongement du bâtiment existant,
- soit vers le fond de parcelle à une distance de la limite séparative au moins égale à la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout des toitures, sans que cette distance puisse être inférieure à 4 mètres.

Une implantation différente pourra être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics, (transformateurs, château d'eau, lignes électriques, pylônes de radio-téléphonie,...) sans que cette implantation ne dépasse de plus de 10% la règle générale sous réserve d'en démontrer par une note technique la nécessité. Cette note exposera l'impact du projet sur l'environnement.

Cas particuliers

Annexe :

La construction d'une annexe indépendante du volume principal de la construction est autorisée en fond de parcelle dans un des angles formés par une des limites latérales et le fond de parcelle. Les annexes édifiées sur des lots voisins devront être impérativement regroupées suivant les dispositions de regroupement précisées en annexe.

Piscine :

La construction des piscines non couvertes, non closes est autorisée à 2 m minimum des limites séparatives.

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

Sur chaque parcelle n'est autorisée qu'une seule construction à usage principal d'habitation et de stationnement et éventuellement une seule annexe indépendante du volume principal suivant les dispositions des articles 7 et 11.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois une note devra démontrer de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Toute construction nouvelle est interdite. Seules sont autorisées :

- En secteur UNBb : Les constructions à usage d'habitation sur des lots non bâtis créés avant le 18/09/97, et dont l'emprise ne pourra excéder 40 % de la surface parcellaire.
- En secteur UNBc : Les constructions à usage d'habitation sur des lots non bâtis créés avant le 18/09/97, et dont l'emprise ne pourra excéder 35 % de la surface parcellaire.
- l'extension des constructions principales existantes qui ne pourra excéder en une ou plusieurs fois, 17 % de l'emprise construite primitive,
- la construction d'une annexe indépendante de la construction principale, d'une emprise au sol ne pouvant excéder 3 % de la surface parcellaire primitive, sans dépasser 25 m².

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.

Toutefois une note devra démontrer de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions (prise au faîtage) par rapport au sol naturel avant travaux ne peut excéder :

- secteur UNBa : 4,50 m
- secteur UNBb : 6,00 m
- secteur UNBc : 7,50 m
- secteur UNBd : 6,00 m
- secteur UNBe : 6,00 m

Ne sont pas compris dans les superstructures, les antennes, les paratonnerres et les souches de cheminées.

Annexes : voir article 11.

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 de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

VOLUMES :

Dans tous les lots, l'habitation principale et les dépendances (chais, garages, etc. ...) doivent constituer une seule et unique masse, à l'exception de l'annexe visée ci-après.

Les constructions préfabriquées présentant un caractère trop précaire ou inesthétique sont interdites, notamment les bâtiments annexes réalisés, soit en ossature béton ou métallique, soit en matériaux de récupération.

COMPOSITION DES FAÇADES :

Les matériaux pourront être de matière différente et enduits ou employés bruts (pierre, brique pleine, béton, tuileaux agrafés, etc...).

Sont proscrits : tous les matériaux ou procédés imitant un autre matériau (faux bois, fausse pierre ou briques, etc...), tous les éléments de terre cuite ou ferronnerie dits "décoratifs" de dessin compliqué et étranger à la région, tous les matériaux de parement verticaux en métal brillant, ou de caractère précaire (tôle galvanisée, carton bitumineux, plaques de fibrociment, tôles ondulées, etc...).

COUVERTURES :

Elles seront constituées par des toitures à plusieurs pentes comprises entre 25 % et 40 % et couvertes de tuiles de type régional de couleur ocre claire ou rosée, à l'exclusion du rouge vif et du brun foncé. Dans le secteur UNBa, les extensions de construction seront couvertes par des terrasses dans le prolongement de celles existantes.

CLOTURES :

Les clôtures devront être réalisées conformément aux plans types adoptés pour chaque secteur ou groupe d'habitations.

ANNEXE :

Toute annexe indépendante du volume principal de la construction aura impérativement les caractéristiques définies en annexe :

- principe d'implantation et de groupement
- fermée de parois pleines, la plus grande dimension ne devant pas excéder 5 m
- hauteur uniforme au faîtage 3 m pour annexe adossée à une parcelle privative voisine et 2,50 m pour annexe adossée à un espace libre
- aspect et matériaux
- pentes de toiture comprises entre 25 % et 40 %

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement exigé est le suivant :

- 1 place par logement sur chaque parcelle privative.

➔ MODALITES D'APPLICATION :

Pour les aires d'évolution et de stationnement matérialisées, les places de stationnement auront des dimensions minimales de 5.00 m x 2.40 m

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 m² par véhicule.

Le nombre de places de stationnement requis s'appliquera pour toutes les tranches entamées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé et tenu :

- soit à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.
- soit à verser la participation fixée par le Conseil Municipal pour la réalisation de parcs publics de stationnement.
- soit à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tous les espaces libres doivent être aménagés. Ces aménagements devront largement faire appel aux plantations (arbres, pelouses, fleurs).

Les plantations existantes devront être maintenues au maximum. Toute coupe ou abattage d'arbres devra recevoir au préalable, une autorisation. Dans ce cas, les arbres abattus devront être remplacés par des plantations en nombre équivalent.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour l'extension des constructions existantes, ainsi que pour les lots non bâtis créés avant le 18/09/97, la surface totale de surface de plancher (surface existante + surface de l'extension) ne pourra être supérieure à :

- secteur UNBa 30 % de la surface parcellaire privative soit un COS maximal de 0,30
- secteur UNBb 35 % de la surface parcellaire privative soit un COS maximal de 0,35
- secteur UNBc 40 % de la surface parcellaire privative soit un COS maximal de 0,40
- secteur UNBd 40 % de la surface parcellaire privative soit un COS maximal de 0,40
- secteur UNBe 40 % de la surface parcellaire privative soit un COS maximal de 0,40

Chapitre 13 – Dispositions applicables en UNC, UNCa, UNCb, UNCc, UNCd, UNCe, UNCf, UNCg et UNCh

Caractère de la zone

Zone urbaine résidentielle des Miquelots d'habitat de densité moyenne comprenant des groupes d'habitations et des lotissements, où les constructions sont édifiées en ordre continu ou discontinu. Huit secteurs ont été définis afin de prendre en considération les caractéristiques de chacune de ces opérations :

- UNC a - LA MARJOLAINE
- UNC b - LA FAGOTIERE
- UNC c - LA PASTOURELLE
- UNC d - LA CHAMADE
- UNC e - LES COLLINES DU SOLEIL
- UNC f - LES OCEANES
- UNC g - SCI LA MATELLE
- UNC h - SCIC.SO 23 LOGEMENTS

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

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Sont interdits :

Les constructions:

- les constructions ne respectant pas les dispositions de l'article R111-2,
- les constructions à usage commercial,
- les constructions à usage artisanal,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,

Les installations et travaux divers:

- les dépôts sauvages de toute nature,
- les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux de récupération.
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2, et hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.

Les campings et stationnement de caravanes:

Les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisir:

Les carrières et gravières:

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

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

- Les cuves de fuel ou de propane à condition qu'elles soient enterrées ou cachées par des haies vives.
- Les constructions à usage d'habitation, sur des lots non bâtis créés avant le 18/09/97 nonobstant les articles 6, 7, 8, 9, 10 et 14.
- Les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition que :
 - ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'il ait été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive au bâtiment édifié avant l'instruction des autorisations d'urbanisme).

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

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 : les passages 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.

- Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 5 m de l'alignement.

2 - Voirie

- 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	1,5m
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 - 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 séparera d'un carrefour existant ou projeté (emplacement réservé).

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).

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.

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.

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.

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

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.

2 – Assainissement

Eaux Usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses matières et eaux usées, et devra être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires).
- L'évacuation des eaux usées, traitées ou non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux Pluviales :

- - Afin de protéger la qualité physico-chimique et bactériologique du milieu récepteur et éviter la surcharge des réseaux pluviaux en place, les eaux de ruissellement, provenant des surfaces imperméabilisées lors de la réalisation de nouvelles constructions, devront prioritairement être infiltrées sur le site par l'intermédiaire d'ouvrages appropriés (voir annexes sanitaires). Lorsque cela s'avérera nécessaire, un prétraitement et une régulation des débits, avant rejet dans le milieu récepteur devront être effectués.

3 – Incendie

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

4 - Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux, ainsi que les nouveaux raccordements, devront être réalisés en souterrain.

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.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les dimensions et formes des parcelles sont déterminées par les plans de chaque groupe d'habitations ou lotissement. Elles ne peuvent être modifiées que pour permettre une rectification éventuelle des copropriétés, ces modifications ne peuvent ouvrir droit à aucune construction nouvelle, ni à aucune clôture des espaces libres qui doivent rester ouverts à la circulation des piétons.

La subdivision des lots existants est interdite dans les cas suivants :

- si elle a pour objet la création de lots destinés à la construction,
- si elle a pour effet de créer plus d'un logement par construction existante.

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

Toute construction et/ou reconstruction éventuelle devra respecter l'implantation primitive constatée sur le plan de masse d'origine.

Les extensions de constructions existantes pourront être édifiées :

- soit dans le prolongement de la façade existante sur rue, ou en retrait,
- soit en avant de la façade existante à condition que la nouvelle façade soit située à 6 m au moins de l'alignement sur rue.

Piscines non couvertes, non closes : sans prescriptions

Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction et/ou reconstruction éventuelle devra respecter l'implantation primitive constatée sur le plan de masse d'origine.

Les extensions de constructions existantes pourront être :

- contigües à une limite séparative latérale de l'unité foncière, ou en retrait à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au faitage, sans que cette distance puisse être inférieure à 3 m.
- en retrait par rapport à la limite séparative (fond de parcelle) à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée au faitage, sans que cette distance puisse être inférieure à 5 m.

Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site

Cas particuliers

Annexe :

La construction d'une annexe indépendante du volume principal de la construction est autorisée en fond de parcelle dans un des angles formés par une des limites latérales et le fond de parcelle. Les annexes édifiées sur des lots voisins devront être impérativement regroupées suivant les dispositions de regroupement précisées en annexe.

Piscine :

La construction des piscines non couvertes, non closes est autorisée à 2 m minimum des limites séparatives.

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

Sur chaque parcelle n'est autorisée qu'une seule construction à usage principal d'habitation et de stationnement et éventuellement une seule annexe indépendante du volume principal suivant les dispositions des articles 7 et 11.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois une note devra démontrer de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Toute construction nouvelle est interdite. Seules sont autorisées :

- En secteur UNCG : Les constructions à usage d'habitation sur des lots non bâti créés avant le 18/09/97, nonobstant les articles 6, 7, 8, 10 et 14, et dont l'emprise ne pourra excéder 40 % de la surface parcellaire,
- En secteur UNCh : Les constructions à usage d'habitation sur des lots non bâti créés avant le 18/09/97, nonobstant les articles 6, 7, 8, 10 et 14, et dont l'emprise ne pourra excéder 30 % de la surface parcellaire.

L'extension des constructions principales existantes qui ne pourra excéder en une ou plusieurs fois :

- pour les secteurs UNCa, UNCc, UNCd : 30 % de l'emprise construite primitive
- pour les secteurs UNCe, UN Cf : 20 % de l'emprise construite primitive
- pour les secteurs UNCb, UNCh 15 % de l'emprise construite primitive
- pour le secteur UNCG 10 % de l'emprise construite primitive

La construction d'une annexe indépendante de la construction principale, d'une emprise au sol ne pouvant excéder 3 % de la surface parcellaire primitive, sans dépasser 25 m².

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

Toutefois une note devra démontrer de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions (prise au faîtage) par rapport au sol naturel avant travaux ne peut excéder :

- secteur UNCa : 7,50 m
- secteur UNCb : 5,00 m
- secteur UNCc : 7,50 m
- secteur UNCd : 7,50 m
- secteur UNCe : 7,50 m
- secteur UN Cf : 7,50 m
- secteur UNCG : 6,00 m
- secteur UNCh : 5,00 m

Ne sont pas comptés dans les superstructures, les antennes, les paratonnerres et les souches de cheminées.

Annexes : voir article 11

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 hauteur règle générale. Toutefois une note devra démontrer de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

VOLUMES

Dans tous les lots, l'habitation principale et les dépendances (chais, garages, etc. ...) doivent constituer une seule et unique masse à l'exception de l'annexe visée ci-après.

Les constructions préfabriquées présentant un caractère trop précaire ou inesthétique, sont interdites, notamment les bâtiments annexes réalisés soit en ossature béton ou métallique, soit en matériaux de récupération.

COMPOSITION DES FAÇADES

Les matériaux pourront être de nature différente et enduits ou employés bruts (pierre brique pleine, béton, tuileaux agrafés, etc. ...)

Sont proscrits :

- tous les matériaux ou procédés imitant un autre matériau (faux bois, fausse pierre ou briques, etc...),
- tous les éléments de terre cuite ou ferronnerie dits "décoratifs" de dessin compliqué et étranger à la région.
- tous les matériaux de parement verticaux en métal brillant, ou de caractère précaire (tôle galvanisée, carton bitumineux, plaques de fibrociment, tôles ondulées, etc...).

COUVERTURES :

Elles seront constituées par des toitures à plusieurs pentes comprises entre 25 % et 40 % et couvertes de tuiles de type régional de couleur ocre clair ou rosé, à l'exclusion du rouge vif et du brun foncé.

CLOTURES :

Les clôtures devront être réalisées conformément aux plans types adoptés pour chaque secteur. Elles seront toujours doublées d'une haie végétale. Elles pourront être supprimées et remplacées par une matérialisation symbolique, mais nettement visible des limites privatives.

ANNEXE :

Toute annexe indépendante du volume principal de la construction aura impérativement les caractéristiques définies en annexe:

- principe d'implantation et de groupement
- fermée de parois pleines, la plus grande dimension ne devant pas excéder 5 m
- hauteur uniforme au faitage 3 m pour annexe adossée à une parcelle privative voisine et 2,50 m pour annexe adossée à un espace libre
- aspect et matériaux
- pentes de toiture comprises entre 25 % et 40 %

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement exigé est le suivant :

- 1 place par logement sur chaque parcelle privative.

MODALITES D'APPLICATION :

Pour les aires d'évolution et de stationnement matérialisées, les places de stationnement auront des dimensions minimales de 5.00 m x 2.40 m

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 m² par véhicule.

Le nombre de places de stationnement requis s'appliquera pour toutes les tranches entamées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé et tenu :

- soit à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.
- soit à verser la participation fixée par le Conseil Municipal pour la réalisation de parc public de stationnement.
- soit à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation.
- Ces emplacements pourront être totalement privés ou en partie réalisés dans l'espace commun de chaque îlot.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tous les espaces libres (parkings, aires de jeux, circulations) devront être aménagés. Ces aménagements devront largement faire appel aux plantations (arbres, pelouses, haies, plantes ornementales). Dans les jardins privés comme dans tous les espaces libres, les nouvelles plantations devront s'intégrer dans l'environnement.

Les plantations existantes devront être maintenues au maximum. Toute coupe ou abattage d'arbres devra recevoir au préalable une autorisation. Les arbres abattus devront être remplacés par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres et espaces verts communs ne pourront être clôturés et devront être régulièrement entretenus.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour l'extension des constructions existantes, ainsi que pour les lots non bâtis créés avant le 18/09/1997, la surface de plancher (surface existante + surface de l'extension) ne pourra être supérieure à :

- secteur UNCa - 25 % de la surface parcellaire privative soit un COS maximal de 0,25
- secteur UNCb - 25 % de la surface parcellaire privative soit un COS maximal de 0,25
- secteur UNCc - 30 % de la surface parcellaire privative soit un COS maximal de 0,30
- secteur UNCd - 30 % de la surface parcellaire privative soit un COS maximal de 0,30
- secteur UNCe - 35 % de la surface parcellaire privative soit un COS maximal de 0,35
- secteur UNCf - 35 % de la surface parcellaire privative soit un COS maximal de 0,35
- secteur UNCg - 25 % de la surface parcellaire privative soit un COS maximal de 0,25
- secteur UNCh - 25 % de la surface parcellaire privative soit un COS maximal de 0,25

Chapitre 14 – Dispositions applicables en UND, UNDa, UNDb, UNDC, UNDD, UNDe, et UNDF

Caractère de la zone

Zone urbaine résidentielle des Miquelots d'habitat de faible densité comprenant les lotissements de maisons individuelles où les constructions sont édifiées en ordre discontinu ou semi-continu, ou continu, selon définition des plans de lotissement. Six secteurs ont été définis afin de prendre en considération les caractéristiques de chaque opération.

- UND a - ROUTE DE CAZAUX
- UND b - LA PIGNADA
- UND c - CANT L'AOUSET
- UND d - LOTISSEMENT LA MATELLE
- UND e - LOTISSEMENT LES FOUGERE
- UND f - MARBELLA

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

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Sont interdits :

Les constructions:

- les constructions ne respectant pas les dispositions de l'article R111-2,
- les constructions à usage commercial,
- les constructions à usage artisanal,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,

Les installations et travaux divers:

- les dépôts sauvages de toute nature,
- les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux de récupération.
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2, et hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.

Les campings et stationnement de caravanes:Les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisir:Les carrières et gravières:

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

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

- Les cuves de fuel ou de propane à condition qu'elles soient enterrées ou cachées par des haies vives.
- Les constructions à usage d'habitation, sur des lots non bâtis créés avant le 18/09/97 nonobstant les articles 6, 7, 8, 9, 10 et 14.
- Les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition que :
 - ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'il ait été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive au bâtiment édifié avant l'instruction des autorisations d'urbanisme).

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES****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 : les passages 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.

- Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 5 m de l'alignement.

2 - Voirie

- 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	1,5m
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 - 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 séparera d'un carrefour existant ou projeté (emplacement réservé).

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).

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.

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.

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.

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

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-retours d'eau.

2 – Assainissement

Eaux Usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses matières et eaux usées, et devra être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires).
- L'évacuation des eaux usées, traitées ou non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux Pluviales :

- - Afin de protéger la qualité physico-chimique et bactériologique du milieu récepteur et éviter la surcharge des réseaux pluviaux en place, les eaux de ruissellement, provenant des surfaces imperméabilisées lors de la réalisation de nouvelles constructions, devront prioritairement être infiltrées sur le site par l'intermédiaire d'ouvrages appropriés (voir annexes sanitaires). Lorsque cela s'avérera nécessaire, un prétraitement et une régulation des débits, avant rejet dans le milieu récepteur devront être effectués.

3 – Incendie

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

4 - Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux, ainsi que les nouveaux raccordements, devront être réalisés en souterrain.

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.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les dimensions et la forme des parcelles sont déterminées par les plans de lotissement.

La subdivision des lots existants est interdite dans les cas suivants :

- si elle a pour objet la création de lots destinés à la construction,
- si elle a pour effet de créer plus d'un logement par construction existante.

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

Secteur UND a :

Les constructions seront implantées au moins à 31 m de l'axe de la route de Cazaux.

Secteurs UND b : UND c - UND e - UND f :

Les constructions seront implantées en retrait de l'alignement à l'intérieur des zones constructibles définies par chaque plan de lotissement. Ce retrait ne pourra être inférieur à 4 m.

Secteur UND d :

Les constructions seront implantées au moins à 4 m de l'alignement.

Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site

Piscines non couvertes, non closes : sans prescriptions

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Secteur UNDa :

Les constructions seront implantées à une distance des limites au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout des toitures, sans que cette distance ne puisse être inférieure à 4 mètres.

Secteurs UND b - UND c - UND e- UND f :

Les constructions seront implantées à l'intérieur des zones constructibles définies par chaque plan de lotissement :

- soit sur l'axe des deux limites latérales, la construction étant jumelée ou non avec celle du voisin
- soit en retrait de l'axe des deux limites latérales, le recul étant au minimum de 4 m

Secteur UND d :

Les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 m pour les façades comportant des haies et 2 m pour les façades aveugles.

Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site

Cas particuliers

Annexe :

La construction d'une annexe indépendante du volume principal de la construction est autorisée en fond de parcelle dans un des angles formés par une des limites latérales et le fond de parcelle. Les annexes édifiées sur des lots voisins devront être impérativement regroupées suivant les dispositions de regroupement précisées en annexe.

Piscine :

La construction des piscines non couvertes, non closes est autorisée à 2 m minimum des limites séparatives.

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

Sur chaque parcelle n'est autorisée qu'une seule construction à usage principal d'habitation et de stationnement, et éventuellement une seule annexe indépendante du volume principal suivant les dispositions des articles 7 et 11.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Toute construction nouvelle est interdite. Seules sont autorisées :

- En secteur UNDb : Les constructions à usage d'habitation sur des lots non bâti créés avant le 18/09/97, nonobstant les articles 6, 7, 8, 10 et 14, et dont l'emprise ne pourra excéder 22 % de la surface parcellaire.
- En secteur UNDC : les constructions à usage d'habitation sur des lots non bâti créés avant le 18/09/97, nonobstant les articles 6, 7, 8, 10 et 14, et dont l'emprise ne pourra excéder 20 % de la surface parcellaire.
- En secteur UNDF : les constructions à usage d'habitation sur des lots non bâti créés avant le 18/09/97, nonobstant les articles 6, 7, 8, 10 et 14, et dont l'emprise ne pourra excéder 25 % de la surface parcellaire.

L'extension des constructions principales existantes, toutefois l'emprise totale ne pourra excéder,

- - pour le secteur UND a - 13 % de la surface parcellaire
- pour le secteur UND b - 22 % de la surface parcellaire
- pour le secteur UND c - 20 % de la surface parcellaire
- pour le secteur UND d - 25 % de la surface parcellaire
- pour le secteur UND e - 25 % de la surface parcellaire
- pour le secteur UND f - 25 % de la surface parcellaire

La construction d'une annexe indépendante de la construction principale, d'une emprise au sol ne pouvant excéder 3 % de la surface parcellaire primitive, sans dépasser 25 m².

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.

Toutefois une note devra démontrer de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue des constructions par rapport au sol naturel avant travaux ne peut excéder :

- secteur UND a : 6,50 m au faîtage et 4,50 m à l'égout des toitures
- secteur UND b :
7,50 m au faîtage pour les habitations comprenant un étage partiel
6,00 m pour les habitations à rez-de-chaussée seulement et 3,50 m à l'égout des toitures
- secteur UND c : 6,00 m au faîtage et 4,00 m à l'égout des toitures
- secteur UND d : 7,50 m au faîtage
- secteurs UND e - UND f : 7,50 m au faîtage

Ne sont pas comptés dans les superstructures, les antennes, les paratonnerres et les souches de cheminées.

Annexes : voir article 11

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 de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

VOLUMES :

Dans tous les lots, l'habitation principale et les dépendances (chais, garages, etc. ...) doivent constituer une seule et unique masse à l'exception de l'annexe visée ci-après.

Les constructions préfabriquées présentant un caractère trop précaire ou inesthétique, sont interdites, notamment les bâtiments annexes réalisés soit en ossature béton ou métallique, soit en matériaux de récupération.

COMPOSITION DES FAÇADES :

Les matériaux pourront être de nature différente et enduits ou employés bruts (pierre brique pleine, béton, tuileaux agrafés, etc. ...)

Sont proscrits :

- Tous les matériaux ou procédés imitant un autre matériau (faux bois, fausse pierre ou briques, etc...).
- Tous les éléments de terre cuite ou ferronnerie dits "décoratifs" de dessin compliqué et étranger à la région.
- Tous les matériaux de parement verticaux en métal brillant, ou de caractère précaire (tôle galvanisée, carton bitumineux, plaques de fibrociment, tôles ondulées, etc...).

COUVERTURES :

Elles seront constituées par des toitures à plusieurs pentes comprises entre 25 % et 40 % et couvertes de tuiles de type régional de couleur ocre clair ou rosé, à l'exclusion du rouge vif et du brun foncé.

CLÔTURES :

Les clôtures seront de trois types différents :

- Type I : Clôture sur rue et espace libre public (cheminement piétons, etc ...)

Un mur bahut de 0,50 m en maçonnerie crépie surmonté ou non d'une lisse bois et en arrière du mur, une haie vive à feuillage persistant de 1,40 m de hauteur. Il comportera un coffret électrique, une boîte aux lettres, un portail double pour les voitures, complété éventuellement par un portail simple pour les piétons, le tout d'un modèle unique et conforme au plan joint au cahier des charges de chaque lotissement.
- Type II : Clôture sur limite entre deux propriétés privées :

Un treillage de 1,00 m de hauteur établi sur la limite de propriété doublé de chaque côté et dans chacun des lots d'une haie vive à feuillage persistant.
- Type III

Dans le cas de construction sur la limite séparative entre deux lots, le mur pignon de la maison ne comportera ni ouverture, ni jour de souffrance. Son implantation sera faite de façon à ce que le mur extérieur fini coïncide avec la limite séparative des deux lots. Le mur pignon se prolongera sous forme de clôture au-delà des façades sur une longueur de 5,00 m. Il sera, dans cette partie, d'une hauteur comprise entre 1,60 m et 1,80 m au-dessus du niveau du sol. Il formera avec la maison, dont il prolongera la silhouette, un ensemble architectural du même esprit et il devra figurer sur les plans, coupes et façades, composant le dossier du permis de construire.

ANNEXE :

Toute annexe indépendante du volume principal de la construction aura impérativement les caractéristiques en annexe:

- principe d'implantation et de groupement
- fermée de parois pleines, la plus grande dimension ne devant pas excéder 5 m
- hauteur uniforme au faîtage 3 m pour annexe adossée à une parcelle privative voisine et 2,50 m pour annexe adossée à un espace libre
- aspect et matériaux
- pentes de toiture comprises entre 25 % et 40 %

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement exigé est le suivant :

- 1 place par logement pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 170 m²
- 2 places pour les constructions dont de surface de plancher est supérieure à 170 m².

MODALITES D'APPLICATION :

Pour les aires d'évolution et de stationnement matérialisées, les places de stationnement auront des dimensions minimales de 5.00 m x 2.40 m

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 m² par véhicule.

Les places de stationnement pour cycles seront établies en fonction de la capacité d'accueil des bâtiments.

Le nombre de places de stationnement requis s'appliquera pour toutes les tranches entamées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé et tenu :

- soit à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.
- soit à verser la participation fixée par le Conseil Municipal pour la réalisation de parc public de stationnement.
- soit à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation.

Ces emplacements pourront être totalement privatifs ou en partie réalisés dans l'espace commun de chaque îlot.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tous les espaces libres doivent être aménagés, ces aménagements devant largement faire appel aux plantations (arbres, pelouses, fleurs).

Les plantations existantes devront être maintenues au maximum. Tout abattage d'arbres devra recevoir, au préalable, l'autorisation municipale. Dans ce cas, les arbres abattus devront être remplacés par des plantations en nombre équivalent.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour l'extension des constructions existantes, ainsi que les lots non bâti créés avant le 18/09/1997 la surface de plancher (surface existante + surface de l'extension) ne pourra être supérieure à :

- secteur UNDa - 14 % de la surface parcellaire soit un COS maximal de 0,14
- secteur UNDb - 16 % de la surface parcellaire soit un COS maximal de 0,16
- secteur UNDC - 20 % de la surface parcellaire soit un COS maximal de 0,20
- secteur UNDD - 164 m² pour chaque parcellaire
- secteur UNDe - 20 % de la surface parcellaire soit un COS maximal de 0,20
- secteur UNDF - 30 % de la surface parcellaire soit un COS maximal de 0,30

Dans tous les secteurs, l'extension de maisons individuelles existantes pourra être au plus égale à 10 % de la surface de plancher hors oeuvre nette existante.

Chapitre 15 – Dispositions applicables en UNE

Caractère de la zone

Zone urbaine résidentielle des Miquelots d'habitat individuel de faible densité qui ne fait pas partie d'une opération groupée, ni d'un lotissement.

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

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Sont interdits :

Les constructions:

- les constructions ne respectant pas les dispositions de l'article R111-2,
- les constructions à usage commercial,
- les constructions à usage artisanal,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,

Les installations et travaux divers:

- les dépôts sauvages de toute nature,
- les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux de récupération.
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2, et hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.

Les campings et stationnement de caravanes:

Les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisir:

Les carrières et gravières:

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

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

- Les cuves de fuel ou de propane à condition qu'elles soient enterrées ou cachées par des haies vives.
- Les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition que :
 - ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'il ait été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive au bâtiment édifié avant l'instruction des autorisations d'urbanisme).

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

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 : les passages 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.
- Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 5 m de l'alignement.

2 - Voirie

- 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	1,5m
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 - 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 séparera d'un carrefour existant ou projeté (emplacement réservé).

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).

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.

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.

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.

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

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.

2 – Assainissement

Eaux Usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses matières et eaux usées, et devra être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires).
- L'évacuation des eaux usées, traitées ou non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux Pluviales :

- - Afin de protéger la qualité physico-chimique et bactériologique du milieu récepteur et éviter la surcharge des réseaux pluviaux en place, les eaux de ruissellement, provenant des surfaces imperméabilisées lors de la réalisation de nouvelles constructions, devront prioritairement être infiltrées sur le site par l'intermédiaire d'ouvrages appropriés (voir annexes sanitaires). Lorsque cela s'avérera nécessaire, un prétraitement et une régulation des débits, avant rejet dans le milieu récepteur devront être effectués.

3 – Incendie

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

4 - Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux, ainsi que les nouveaux raccordements, devront être réalisés en souterrain.

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.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucun morcellement ne doit avoir pour effet de créer des unités foncières dont la superficie est inférieure à 600 m².

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

Toute construction sera implantée à une distance minimale de 6 m comptée depuis l'alignement.

Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site

Piscines non couvertes, non closes : sans prescriptions

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments seront édifiés en ordre discontinu à une distance des limites séparatives égale à la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage, sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.

Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site

La construction des piscines non couvertes, non closes est autorisée à 2 m minimum des limites séparatives.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une à l'autre soit au moins égale à la hauteur de la plus grande d'entre elles mesurée à l'égout des toitures, sans que cette distance puisse être inférieure à 6 m. Cette distance peut être réduite à 4 m pour les parties de constructions en vis-à-vis ou qui ne comportent pas de pièces habitables.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois une note devra démontrer de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions sera au maximum de 20 %.

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.

Toutefois une note devra démontrer de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 6,5 m mesurée au faîtage

Ne sont pas compris dans les superstructures, les antennes, les paratonnerres et les souches de cheminées.

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 de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

VOLUMES :

Dans tous les lots, l'habitation principale et les dépendances (chais, garages, etc. ...) doivent constituer une seule et unique masse.

Les constructions préfabriquées présentant un caractère trop précaire ou inesthétique, sont interdites, notamment les bâtiments annexes réalisés soit en ossature béton ou métallique, soit en matériaux de récupération.

COMPOSITION DES FAÇADES :

Les matériaux pourront être de nature différente et enduits ou employés bruts (pierre brique pleine, béton, tuileaux agrafés, etc. ...)

Sont proscrits :

- tous les matériaux ou procédés imitant un autre matériau (faux bois, fausse pierre ou briques, etc...),
- tous les éléments de terre cuite ou ferronnerie dits "décoratifs" de dessin compliqué et étranger à la région.
- tous les matériaux de parement verticaux en métal brillant, ou de caractère précaire (tôle galvanisée, carton bitumineux, plaques de fibrociment, tôles ondulées, etc...).

COUVERTURES :

Elles seront constituées par des toitures à plusieurs pentes comprises entre 25 % et 40 % et couvertes de tuiles de type régional de couleur ocre clair ou rosé, à l'exclusion du rouge vif et du brun foncé.

CLOTURES :

Les clôtures seront constituées soit dans un mur bahut de 0,50 m en maçonnerie crépies surmontées ou non d'une lisse bois, soit d'un treillage métallique de 1,00 m de hauteur, doublé d'une haie vive à feuillage persistant.

Les clôtures en brande ou de type ossature béton avec remplissage par panneaux béton sont strictement interdites.

ANNEXE :

Toute annexe indépendante du volume principal de la construction aura impérativement les caractéristiques définies en annexe :

- fermée de parois pleines, la plus grande dimension ne devant pas excéder 5 m
- hauteur uniforme au faitage 3 m pour annexe adossée à une parcelle privative voisine et 2,50 m pour annexe adossée à un espace libre
- aspect et matériaux
- pentes de toiture comprises entre 25 % et 40 %

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement exigé est le suivant :

- 1 place par logement pour les constructions dont de surface de plancher est inférieure à 170 m²
- 2 places pour les constructions dont la de surface de plancher est supérieure à 170 m².

MODALITES D'APPLICATION :

Pour les aires d'évolution et de stationnement matérialisées, les places de stationnement auront des dimensions minimales de 5.00 m x 2.40 m

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 m² par véhicule.

Le nombre de places de stationnement requis s'appliquera pour toutes les tranches entamées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé et tenu :

- soit à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.
- soit à verser la participation fixée par le Conseil Municipal pour la réalisation de parc publics de stationnement.
- soit à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation.

Ces emplacements pourront être totalement privatifs ou en partie réalisés dans l'espace commun de chaque îlot.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tous les espaces libres doivent être aménagés, ces aménagements devant largement faire appel aux plantations (arbres, pelouses, fleurs).

Les plantations existantes devront être maintenues au maximum. Tout abattage d'arbres devra recevoir, au préalable, l'autorisation municipale. Dans ce cas, les arbres abattus devront être remplacés par des plantations en nombre équivalent.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Zone UNE : COS maximal de 0,16

Chapitre 16 – Dispositions applicables en UNF, UNFa et UNFc

Caractère de la zone

Zone urbaine des Miquelots réservée aux services publics et généraux, le secteur UNFa a notamment été affecté aux équipements scolaires et le secteur UNFc en outre aux équipements à caractère social, socio-éducatif, etc....

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

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Sont interdits :

Les constructions:

- les constructions ne respectant pas les dispositions de l'article R111-2,
- les constructions à usage d'habitation, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,
- les constructions à usage artisanal,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,

Les installations et travaux divers:

- les dépôts sauvages de toute nature,
- les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux de récupération.
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2, et hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.

Les campings et stationnement de caravanes:

Les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisir:

Les carrières et gravières:

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

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

- Les cuves de fuel ou de propane à condition qu'elles soient enterrées ou cachées par des haies vives.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée sur la zone. De plus, s'agissant de commerce, d'artisanat, de bureaux ou de services, elles seront limitées à un logement par établissement.
- Les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition que :
 - ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'il ait été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive au bâtiment édifié avant l'instruction des autorisations d'urbanisme).

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

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.

2 - Voirie

- 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	1,5m
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 - 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 séparera d'un carrefour existant ou projeté (emplacement réservé).

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).

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.

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.

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.

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

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.

2 – Assainissement

Eaux Usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses matières et eaux usées, et devra être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires).
- L'évacuation des eaux usées, traitées ou non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux Pluviales :

- Afin de protéger la qualité physico-chimique et bactériologique du milieu récepteur et éviter la surcharge des réseaux pluviaux en place, les eaux de ruissellement, provenant des surfaces imperméabilisées lors de la réalisation de nouvelles constructions, devront prioritairement être infiltrées sur le site par l'intermédiaire d'ouvrages appropriés (voir annexes sanitaires). Lorsque cela s'avérera nécessaire, un prétraitement et une régulation des débits, avant rejet dans le milieu récepteur devront être effectués.

3 – Incendie

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

4 - Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux, ainsi que les nouveaux raccordements, devront être réalisés en souterrain.

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.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans chaque secteur, le découpage foncier sera établi d'après un plan de masse étudié pour l'ensemble des secteurs.

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

Toute construction sera implantée à une distance minimale de 5 m mesurée depuis l'alignement.

Secteur UNFc :

Toute construction sera implantée à une distance minimale /

- de 15 mètres mesurée depuis l'alignement du Boulevard des Miquelots
- de 30 mètres du Boulevard de Cazaux.

Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions sera définie par le plan de masse de chacun des secteurs, elles pourront être édifiées contiguës à une limite séparative ou en restant à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage, sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.

En l'absence de plan de masse d'opération, toute construction doit être implantée à une distance qui ne pourra être inférieure à 4 m.

Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site

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

L'implantation des constructions sera définie par le plan de masse de chacun des secteurs.

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une à l'autre soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus grande d'entre elles sans que cette distance puisse être inférieure à 2 m.

Cas particuliers

Si murs aveugles en vis à vis, la distance sera de 2 m minimum.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois une note devra démontrer de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur UNFa : sans prescriptions

En secteur UNFc : l'emprise au sol des constructions sera au maximum de 0.20

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.

Toutefois une note devra démontrer de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- Indéterminée dans le secteur UNFa (groupement scolaire)
- 9,5 m au faîtage dans le secteur UNFc

Ne sont pas compris dans les superstructures, les antennes, les paratonnerres et les souches de cheminées.

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 de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

VOLUMES :

Dans un ensemble présentant une unité de volumes de style de matériaux et de couleurs, sont interdites les constructions qui risquent de rompre l'harmonie de l'ensemble ou de porter atteinte à l'intérêt des lieux.

Sont interdits :

- Les constructions d'annexes et abris divers réalisés avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération
- Toutes les annexes des bâtiments tel que dépôts, réserves, locaux de service, etc...(qui seront impérativement regroupées dans le, ou les, volumes principaux.

COMPOSITION DES FAÇADES :

Toutes les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux pourront être de nature différente et employés bruts (pierres, briques pleines, béton, tuileaux agrafés, etc. ...) ou enduits.

Sont proscrits :

- tous les matériaux ou procédés imitant un autre matériau (fausse pierre, faux bois, etc. ...), les matériaux de parement verticaux en métal brillant ou de caractère précaire (tôle galvanisée, carton bitumineux, plaque de fibrociment, tôles ondulées, etc...).
- Est interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

COUVERTURES :

Elles seront constituées pour les parties visibles depuis le sol extérieur des voiries primaires par des toitures à plusieurs pentes et couvertes de tuiles de type régional de couleur ocre clair ou rosé, ou de bardeaux de couverture en forme de "shingle".

CLOTURES :

Les clôtures devront s'intégrer parfaitement à l'espace paysager du quartier des Miquelots. En conséquence elles seront de préférence réalisées en grillage de couleur verte, et doublées de haies vives. Dans le cas d'un espace bâti fort elles pourront être maçonnées pour assurer une cohérence d'ensemble.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. L'aire d'évolution et de stationnement nécessite 25 m² par véhicule.

Le nombre de places de stationnement exigé par type de construction est le suivant :

- Pour les établissements commerciaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher des établissements,
- Pour les établissements à caractère social : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher des établissements,
- Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher,
- Pour les salles de spectacles et de réunions, une place pour 5 spectateurs.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle :
pour chaque construction d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m² : 2 places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété.
au delà de 200 m² de surface de plancher: 1 place de stationnement supplémentaire sera exigée par tranche de 50 m² de surface de plancher

MODALITES D'APPLICATION :

Pour les aires d'évolution et de stationnement matérialisées, les places de stationnement auront des dimensions minimales de 5.00 m x 2.40 m

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 m² par véhicule.

Les places de stationnement pour cycles seront établies en fonction de la capacité d'accueil des bâtiments.

Le nombre de places de stationnement requis s'appliquera pour toutes les tranches entamées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé et tenu :

- soit à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.
- soit à verser la participation fixée par le Conseil Municipal pour la réalisation de parcs publics de stationnement.
- soit à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation.

Ces emplacements pourront être totalement privatifs ou en partie réalisés dans l'espace commun de chaque îlot.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tous les espaces libres (parkings, circulations, aires de repos) devront être aménagés. Ces aménagements doivent largement faire appel aux plantations (arbres, pelouses, haies, plantes ornementales).

Aires de service :

- Pour toute surface commerciale supérieure à 500 m², il sera aménagé une aire de service non couverte destinée aux livraisons et stockage en attente des colis et emballages.
- Cette surface sera :
 - o Imperméabilisée
 - o égale à 10 % de la surface construite couverte
 - o entourée sur sa périphérie d'un mur écran de 1,60 m de hauteur dont l'aspect sera identique à celui des murs périphériques de la surface couverte.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

UNFc : COS maximal de 0.30.

Chapitre 17 – Dispositions applicables en UO

Caractère de la zone

Zone urbaine centrale portuaire du quartier du Canalot.

Zone caractérisée par un parcellaire souvent étroit, où coexistent des constructions à usage d'habitation des commerces avec des activités et quelques installations ostréicoles.

Ces dernières ont donné dans le passé un caractère spécifique à la zone sur le plan architectural et urbain qu'il convient de conserver

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

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Sont interdits :

Les constructions:

- les constructions ne respectant pas les dispositions de l'article R111-2,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,

Les installations et travaux divers:

- les dépôts sauvages de toute nature,
- les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux de récupération.
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2, et hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.

Les campings et stationnement de caravanes:

Les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisir:

Les carrières et gravières:

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

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

- Les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition que :
 - ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'il ait été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive au bâtiment édifié avant l'instruction des autorisations d'urbanisme).

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

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.

2 - Voirie

- Toute opération de construction nouvelle située en 2^{ème} rideau par rapport aux voies existantes pourra être desservie par une bande d'accès de 3,50 mètres, si cette accès dessert moins de 2 lots ou logements existants ou à créer situé en 2^{ème} rideau.
- Toute opération de construction nouvelle située en 2^{ème} 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^{ème} 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^{ème} 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 situés en 2^{ème} 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	1,5m
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 - 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 séparera d'un carrefour existant ou projeté (emplacement réservé).

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).

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.

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.

7. - Le réseau de voirie réalisé dans le cadre d'une opération devra être conçu de telle manière qu'il ne compromette pas l'urbanisation future du secteur concernée.

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

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.

2 – Assainissement

Eaux Usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses matières et eaux usées, et devra être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires).
- Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement devra être effectué conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires).
- L'évacuation des eaux usées, traitées ou non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux Pluviales :

- Afin de protéger la qualité physico-chimique et bactériologique du milieu récepteur et éviter la surcharge des réseaux pluviaux en place, les eaux de ruissellement, provenant des surfaces imperméabilisées lors de la réalisation de nouvelles constructions, devront prioritairement être infiltrées sur le site par l'intermédiaire d'ouvrages appropriés (voir annexes sanitaires). Lorsque cela s'avérera nécessaire, un prétraitement et une régulation des débits, avant rejet dans le milieu récepteur devront être effectués.

3 – Incendie

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

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.

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 prescription

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

La façade de toute construction desservie par une voie publique ou privée ayant les caractéristiques d'une voie publique et destinée à être ouverte à la circulation publique sera implantée à :

- 0 m, 3 m ou 6 m (comptée depuis l'alignement)

Cette règle ne s'applique pas aux constructions situées en 2^{ème} rideau (au-delà d'une bande de 22 m)

Sur l'avenue des ostréiculteurs, la façade de toute construction sera implantée à :

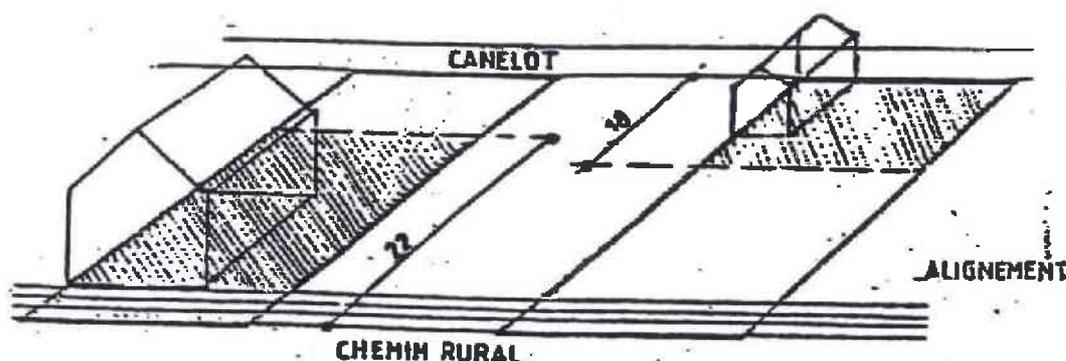
- 0 m, 1 m, 2 m ou 3 m,
- Toutefois, entre 0 m et 3 m il sera possible d'implanter la construction au même recul que la construction voisine la jouxtant.

Sur les parcelles situées de part et d'autre du Canalot : la construction ne pourra excéder 22 m de profondeur comptés depuis l'alignement et 10 m comptés depuis le canal.

Cas particuliers

Implantation :

- Sur la partie arrière, au delà des 22 m mesurés depuis l'alignement, en ordre semi-continu et discontinu, il sera possible d'édifier des constructions à usage d'annexe et locaux professionnels conchylicoles dont la hauteur n'excèdera pas 4,50 m au faîtage et 2,50 m en limite de propriété.
- Peuvent également être implantées en façade sur le canal, des annexes non habitables et des locaux professionnels sur une profondeur de 18 m et à 3 m de celui-ci.



Piscine et abri cycles : sans prescriptions

Généralités

- Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site

- Les saillies d'avant-toits, emmarchements, balcons, acrotères,...ne sont pas comptés dans les marges de reculs (Cf. Dispositions générales)

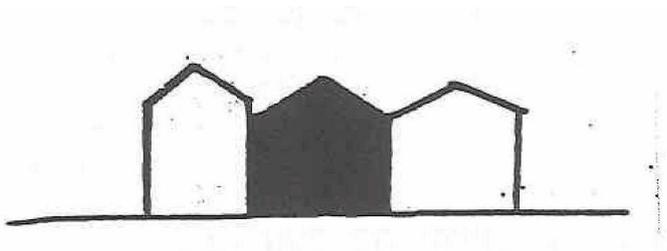
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont autorisées en ordre continu, semi-continu et discontinu.

- Pour toutes les parcelles dont la façade est inférieure à 10 m les constructions devront être édifiées en ordre continu, semi continu ou discontinu
- Pour toutes les parcelles dont la façade est supérieure ou égale à 10 m les constructions devront être édifiées en ordre semi continu ou discontinu

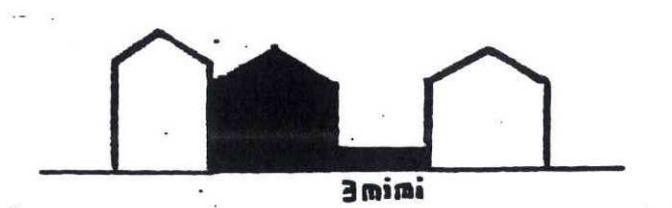
En ordre continu :

Toute construction doit être contiguë aux limites latérales séparatives de l'unité foncière



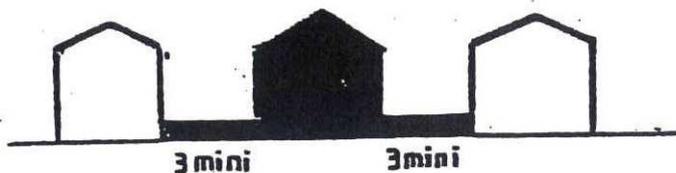
En ordre semi-continu :

Toute construction doit être contiguë à une limite séparative touchant une voie et à une distance minimale de 3 m par rapport à la limite séparative opposée.



En ordre discontinu :

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.



Les constructions situées en 2^{ème} rideau (au-delà d'une bande de 22 m) par rapport aux voies seront obligatoirement édifiées en ordre discontinu

Cas particuliers :

La construction des annexes et des locaux professionnels conchyliques non accolées à la construction principale, est également autorisée sur les limites séparatives.

Les bassins dégorgeoirs, et autres ouvrages techniques de même type (maline,...) et les piscines non couvertes et non closes seront implantées à 1 m minimum.

Généralités :

- Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site
- Les saillies d'avant-toits, emmarchements, balcons, acrotères,...ne sont pas comptés dans les marges de reculs (Cf. Dispositions générales)

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

4 m minimum sous réserve de l'article 6.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois une note devra démontrer de l'insertion du projet dans le site.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions sera au maximum de 30 %

Toutefois pour les terrains inférieur ou égal à 300 m² l'emprise au sol maximale sera de 50 %

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

La couverture, voire la fermeture partielle sans création de surface de plancher, des viviers, n'est pas prise en compte dans le calcul de l'emprise.

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.

Toutefois une note devra démontrer de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue de toute construction est limitée à 6,50 m

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.

Toutefois pour toutes nouvelles constructions il pourra être demandé que le seuil de la partie habitable de la construction soit établi à une altitude minimale de 3,80 m NGF. En conséquence la hauteur maximale définie plus haut devra être calculée à partir de la côte qui sera imposée.

Cas particuliers

La hauteur maximale des annexes non accolées ne peut excéder 3,50 m au faîtage et 2,50 m sur les limites séparatives. Toutefois, pour des constructions jumelées, une hauteur de 3,50 m en limites séparatives est autorisée sous réserve que les demandes soient déposées conjointement.

Généralités

- 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 de l'insertion du projet dans le site.
- Ne sont pas compris dans les superstructures, les antennes, les paratonnerres, et les souches de cheminée.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

D'une manière générale, les constructions respecteront l'architecture existante de type ostréicole c'est-à-dire en bois ou bardé de bois de type traditionnel.

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 bardages réalisés en matériaux imitant le bois.

TOITURES

D'une manière générale elles comporteront :

- deux pentes avec pignon sur rue. Toutefois, pour les façades sur voie supérieure à 12 mètres elles pourront se prolonger avec un faîtage perpendiculaire à celui du pignon et parallèle à la rue.
- une couverture en tuiles de Marseille
- une couleur de tuiles rouge ou rose, toutefois les tuiles de couleur ocre et brun pourront se mélanger avec les premières citées.
- une pente de toiture comprise entre 25 et 50%.
- des débords de toits de 0,50 m minimum.
- Les tuiles vernissées sont interdites.

FACADES

Le bois sera le matériau dominant, il représentera au total 60 % minimum des surfaces de parement .

La façade sur voie sera réalisé en bois ou recouverte de bois de même que toutes les façades visibles d'une voie , le soubassement sera réalisé en dur sans parement bois de même que le rez de jardin des constructions jouxtant l'avenue des ostréiculteurs .

Les constructions annexes seront réalisées en bois (toutes les façades vues seront intégralement en bois)

REVETEMENTS

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 bardages bois de type traditionnel en planches de pin seront traités de teinte très sombre (jusqu'au noir) ou bien laissés naturel et posés verticalement.

Les enduits sur les murs (< 40 %) en dur seront de couleur blanc pur ou gris clair. L'état de surface sera lisse (les enduits, ton pierre, rose etc... sont interdits).

Les briquettes de parement seront utilisées pour revêtir des murs et habiller des souches de cheminées.

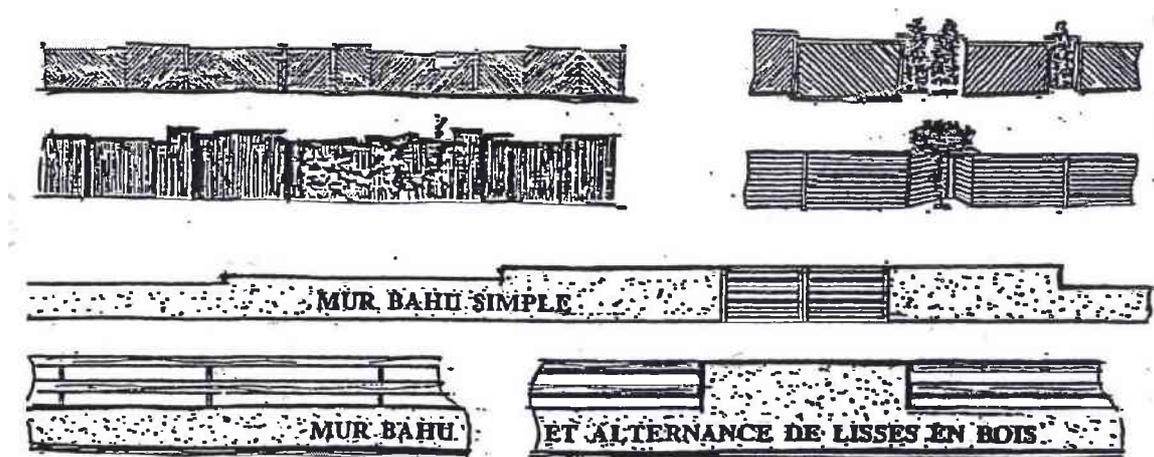
Les menuiseries et les fermetures seront peintes de couleur vive s'inspirant des teintes du Port Ostréicole.

Un calepin technique et d'insertion paysagère et architecturale est joint en annexe pour assurer si besoin est, une meilleure compréhension de ces règles.

CLOTURES

Les clôtures seront réalisées de la façon suivante (voir croquis) :

- En façade sur voie :



- Soit en bois doublé ou non de haies vives
 - Soit grillage sur potelet doublé obligatoirement de haies vives,
 - Soit mur bahut doublé ou non de haies vives.
 - Sont strictement interdites : les clôtures en brande ou de type ossature béton réservant feuillure pour remplissage béton.
 - Leur hauteur sera comprise entre 1,20 m et 1,60 m.
- En limite séparative :
 - Leur hauteur sera de 1.80 m maximum.

CAS PARTICULIERS

D'une manière générale, les vérandas sont autorisées, que la construction soit de conception architecturale contemporaine ou traditionnelle ; toutefois, les montants seront réalisés de préférence en bois sur les façades visibles de l'avenue des Ostréiculteurs avec une couleur qui respectera la dominante de la construction. La pente de la couverture devra respecter la pente de ce type de construction.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont les suivants :

1- DISPOSITIONS GENERALES

- La réalisation d'aires de stationnement, conforme aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol sera prescrite. Cette exigence sera au moins égale aux normes minimales fixées ci-dessous.

- 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 de travaux.

2- NORMES MINIMALES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places exigé par type de construction est le suivant :

- Constructions à usage d'habitation individuelle :

Règle générale :

- Pour une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m² :
2 places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- Au-delà de 200 m² de surface de plancher:
1 place de stationnement supplémentaire sera exigée par tranche de 50 m² de surface de plancher sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat et quelque soit le m² de surface de plancher, une place de stationnement par logement.

- Constructions à usage d'habitation collective :

Règle générale :

- 1 place de stationnement doit être aménagée par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État.
- 1.5 place de stationnement doit être aménagée pour les autres logements.
- De plus, 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.
 - 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.
 - Au-delà de 20 logements : un local fermé pour cycles devra obligatoirement être réalisé.

- Constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics et professions libérales)Règle générale :

- 1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher pour les 300 premiers m².
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de plancher au-delà de 300 m².
- De plus, pour les constructions comprises entre :
 - 50 et 99 m² : une surface de stationnement équipée pour cycle sera exigée.
 - 100 m² à 300m² : une surface de stationnement couverte (cycles).
 - Au-delà de 300 m² : une surface de stationnement couverte et un local cycle fermé réservé au personnel employé.

- Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et les maisons de repos, de retraite ou assimilés :

- 1 place de stationnement pour deux lits.
- De plus, pour les constructions contenant
 - 1 à 24 lits : une surface de stationnement équipée pour cycles sera exigée.
 - 25 à 50 lits : une surface de stationnement couverte.
 - Au-delà de 50 lits : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

- Pour les résidences services seniors :

- 1 place de stationnement pour 5 logements
- De plus, pour les constructions comprenant de :
 - 5 à 9 logements : 1 surface de stationnement équipée, réservée aux cycles sera exigée
 - 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.
 - Au-delà de 20 logements : un local fermé pour cycles devra obligatoirement être réalisé.

- Pour les établissements commerciaux :

Commerce courants :

Règle générale :

- 2 places de stationnement pour une surface de vente inférieure ou égale à 50 m²

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente supérieure à 50 m²
- De plus, pour les constructions comprises entre :
100 m² et 299 m² : une surface de stationnement équipée réservée aux cycles sera exigée.
300 m² à 1000 m² : une surface de stationnement couverte.
Au-delà de 1000 m² : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

Hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre
- 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.
- De plus, pour les constructions contenant :
10 à 19 chambres : une surface de stationnement équipée réservée aux cycles sera exigée.
20 à 35 chambres : une surface de stationnement couverte (cycles).
Au-delà de 35 chambres : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

En cas de réalisation d'hôtel avec restaurant, une franchise sera appliquée sur les 100 premiers mètres carrés de la salle de restaurant.

Ces règles peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

- Pour les résidences de tourisme :

- 1 place de stationnement pour 2 logements

- Pour les salles de spectacles et réunions :

- 1 place de stationnement pour 5 personnes admises
- Une surface de stationnement couverte pour les cycles sera exigée.

- Pour les stations services / carburant :

- stations services qui assurent un service en dehors de la distribution de carburant (dépôt de bouteille de gaz, boutique, atelier de réparation...) :
1 place de stationnement par 20 m² de plancher et de surface de dépôt « extérieur »
- Stations services distribuant uniquement du carburant.
Sans prescriptions particulières.

- Pour les établissements d'enseignement :

- Établissement du premier et second degré :
2 places de stationnement par classe.
De plus un abri cycle sera exigé
- Universités et établissements d'enseignement pour adultes :
5 places de stationnement pour 100 personnes.
Une surface de stationnement couverte pour cycle sera exigée.

- Pour les installations liées aux activités de la mer:

- 2 places de stationnement pour une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m² (non cumulable avec la surface due au titre de l'habitation)
 - 1 place par tranche de 50 m² (cumulable avec la surface due au titre de l'habitation)
 - 1 place pour 4 personnes au-delà de 51 m²
- De plus, pour les constructions comprises entre :
- 100 m² et 199 m² : une surface de stationnement équipée pour cycle sera exigée.
- 300 m² à 1000 m² : un abri cycles accessible au public
- Au-delà de 1000 m² : un local pour cycles accessible au public et un local cycle fermé réservé au personnel employé.

3- MODALITÉS D'APPLICATION

- Pour les aires d'évolution et de stationnement matérialisées, les places de stationnement auront des dimensions minimales de 5,00 m x 2,40 m
- 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 m² 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

Pour toutes les opérations et tout programme de 3 logements et plus, les espaces libres et plantations en pleine terre devront représenter une emprise d'au moins 30% de la superficie de l'opération (placettes, espaces plantés, espaces d'eau, ...).

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières.

Chapitre 18 – Dispositions applicables en UP, UPa et UPg

Caractère de la zone

Zone urbaine résidentielle pavillonnaire à faible densité correspondant à une urbanisation de type individuel (principalement sous forme de lotissements).

Un secteur UPa délimite le secteur de la Pinède de Conteau un peu plus dense.

Un secteur UPg concerne le club house du golf d'Arcachon

Rappel :

- Les parcelles touchées par le plan d'exposition au bruit de Cazaux tramé en traits pointillés rouges sur la planche Cazaux (CF pièce 4) devront faire application des dispositions réglementaires de la servitude annexées (CF pièces 9.2)
- Les parcelles touchées par le périmètre de risque technologique de Cazaux tramé en triangles rouges sur la planche Cazaux (CF pièce 4) devront faire application des dispositions réglementaires de la servitude annexées (CF pièces 9.4)

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

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Sont interdits UP, UPa et UPg:

Les constructions:

- les constructions ne respectant pas les dispositions de l'article R111-2,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,
- les constructions à usage de commerce sauf celles autorisées à l'article 2.
- les constructions à usage industriel,

Les installations et travaux divers:

- les dépôts sauvages de toute nature,
- les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux de récupération.

- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2, et hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.

Les campings et stationnement de caravanes sauf pour les campings existants et leur extension

Les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisir

Les carrières et gravières:

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

En zone UPg :

- les constructions à usage d'habitation,

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

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

- Les constructions à usage de commerce à condition que la surface de vente soit inférieure à 300 m².
- Les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition que :
 - ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
 - les remblais et déblais, à condition qu'ils soient de même niveau par rapport à la limite séparative contigüe, lorsqu'ils sont prévus dans les marges de recul par rapport aux voies.
- Les constructions situées en 2^{ème} rideaux au-delà d'une bande de 22 m par rapport aux voies à condition de respecter des conditions de desserte, d'implantation et de densité particulières précisées dans la section II.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'il ait été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive au bâtiment édifié avant l'instruction des autorisations d'urbanisme).
- En UPg les constructions à usage hôtelière et para hôtelière

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

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.

2 - Voirie

- Toute opération de construction nouvelle située en 2^{ème} rideau par rapport aux voies existantes pourra être desservie par une bande d'accès de 3,50 mètres, si cette accès dessert moins de 2 lots ou logements existants ou à créer situé en 2^{ème} rideau.
- Toute opération de construction nouvelle située en 2^{ème} 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^{ème} 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^{ème} 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^{ème} 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	1,5m
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 - 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 séparera d'un carrefour existant ou projeté (emplacement réservé).

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).

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.

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.

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.

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

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.

2 – Assainissement

Eaux Usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses matières et eaux usées, et devra être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires).
- Dans l'attente de la réalisation du réseau, les constructions devront diriger leurs eaux usées sur les dispositifs de traitement conformément aux exigences des textes et règlements en vigueur et éventuellement après une enquête hydrogéologique (cf. annexes sanitaires).
- Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement qui sera obligatoire dès la réalisation de celui-ci.
- Les lotissements et ensemble d'habitations doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.
- Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement devra être effectué conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires).

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

Eaux Pluviales :

- Afin de protéger la qualité physico-chimique et bactériologique du milieu récepteur et éviter la surcharge des réseaux pluviaux en place, les eaux de ruissellement, provenant des surfaces imperméabilisées lors de la réalisation de nouvelles constructions, devront prioritairement être infiltrées sur le site par l'intermédiaire d'ouvrages appropriés (voir annexes sanitaires). Lorsque cela s'avérera nécessaire, un prétraitement et une régulation des débits, avant rejet dans le milieu récepteur devront être effectués.

3 – Incendie

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

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.

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 prescriptions particulières.

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

La façade de toute construction sera implantée à une distance minimale de :

- 25 m par rapport au Domaine Public Maritime
- 100 m comptés depuis l'axe de la chaussée par rapport à la R.N. 250 et à la RD 1250
- 35 m comptés depuis l'axe de la chaussée pour les habitations par rapport à la bretelle de la R.N. 250 et de la RD 1250
- 25 m comptés depuis l'axe de la chaussée pour les commerces et les bureaux par rapport à la bretelle de la R.N. 250 et de la RD 1250
- 6 m comptés 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.

En secteur UPg : La façade de toute construction sera implantée à une distance minimale de 3 m 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.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions situées en 2^{ème} rideau (au-delà d'une bande de 22m).

Cas particuliers

Annexes :

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

Unités foncières desservies par deux voies :

L'annexe sera implantée sur la voie la moins passante.

Parcelles d'angle :

La façade sur voie de toute construction pourra être implantée à 4 m minimum de la ou des rues adjacentes

Clôture :

Elles sont interdites dans le lit des fossés.

Piscines :

Sans prescriptions particulières.

Locaux techniques :

Les locaux techniques (abris cycles, local poubelle,...) sont autorisés en façade sur voie ou au delà de la construction principale.

Généralités

- Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site
- Les saillies d'avant-toits, emmarchements, balcons, acrotères,...ne sont pas comptés dans les marges de reculs (Cf. Dispositions générales)

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions est autorisée en ordre discontinu en zone UP et UPg et en ordre semi-continu et discontinu en secteur UPa

Les constructions situées en 2^{ème} rideau (au-delà d'une bande de 22 m) par rapport aux voies seront obligatoirement édifiées en ordre discontinu. Toutefois pour les constructions existantes, il pourra être admis, en Rez de Chaussée, la même implantation que la construction existante.

En secteur UP et UPg: toute construction doit être édifiée en ordre discontinu et à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

En secteur UPa : toute construction sera édifiées

- soit en ordre semi continu. Dans ce cas, toute construction doit être contiguë à une limite séparative latérale de l'unité foncière et à une distance minimale de 4 m par rapport à la limite latérale opposée.

- soit en ordre discontinu et à une distance de 4 m des limites séparatives

Dans tous les cas, pour les étages, une distance de 4 m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle devra être observée, sauf dans le cas de façade arrière aveugle.

Cas particuliers

Annexe :

La construction des annexes, non accolées à la construction principale, est autorisée sur les limites séparatives, ou à 4 m.

Piscine non couverte et non closes :

4 m minimum

Pour les constructions dans l'enceinte du cimetière : sans objet

Généralités

- Une implantation différente pourra être admise 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 f. Toutefois une note devra démontrer de l'insertion du projet dans le site
- Les saillies d'avant-toits, emmarchements, balcons, acrotères,...ne sont pas comptés dans les marges de reculs (Cf. Dispositions générales)

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

4 m 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 de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions sera au maximum de :
 - En zone UP : 25 %.
 - En zone UPa : 30%
 - En zone UPg : 60% pour les constructions à usage hôtelière et para hôtelière et 25 % pour les autres constructions autorisées dans la zone
- Pour les constructions dans l'enceinte du cimetière : sans objet
- L'emprise totale des annexes, aura une superficie maximale de 50 m², sans que l'emprise totale des constructions ne puisse dépasser le maximum autorisé.

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.

Toutefois une note devra démontrer de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Hauteur absolue (prise au faîtage) par rapport au sol naturel avant travaux :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 m.

Pour les constructions implantées au delà d'une bande de 22 m mesurée depuis la voie publique la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6,50 m.

Toutefois, pour les constructions existantes implantées, soit au-delà d'une bande de 22 m mesurée depuis l'alignement, soit en deuxième rideau, et dont l'extension est permise uniquement en rez de chaussée, la hauteur maximale ne peut excéder 4.50m au faîtage.

Pour les constructions dans l'enceinte du cimetière : sans objet

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.

- Hauteur absolue (prise au faîtage) par rapport au sol naturel avant travaux :

Le prospect : Rapport entre la hauteur de bâtiment (H) et la distance de ce bâtiment à l'alignement opposé (L) devra être tel que $H \leq L$.

En UPg : La hauteur maximale des constructions à usage hôtelier et para hôtelière ne peut dépasser 11,50 m au faîtage et 9 m à l'égout du toit et 8 m au faîtage pour les autres constructions autorisées dans la zone

Cas particuliers

Annexes :

La hauteur des annexes non accolées à la construction principale sera au maximum de 3,50 m au faîtage et de 2,50 m à l'égout du toit. Toutefois, en limite séparative la hauteur ne devra pas dépasser 2.50 m.

Généralités

- 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 de l'insertion du projet dans le site.
- Ne sont pas compris dans les superstructures, les antennes, les paratonnerres, et les souches de cheminée.

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 y compris les constructions en bois.

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

- 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
- Pour les constructions en bois ou à parement bois, les lames seront de préférence posées verticalement.

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 photovoltaïques, isolation par l'extérieur, toitures à fortes pente > 40% ou utilisant d'autres matériaux que la tuile...) feront l'objet d'une étude particulière démontrant de leur parfaite intégration dans le site tant d'un point de vue paysager qu'architectural.

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.

Les clôtures devront répondre aux caractéristiques suivantes :

- En façade sur voie : Les clôtures en brande ou de type ossature béton réservant feuillure pour remplissage béton seront strictement interdites en façade sur voie. Les clôtures seront en partie réalisées en mur bahut doublé de haies vives et auront une hauteur maximale de 1,40 m.
- En limites séparatives : leur hauteur sera de 1,80 m.

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,...).

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont les suivants :

1- DISPOSITIONS GENERALES

- La réalisation d'aires de stationnement, conforme aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol sera prescrite. Cette exigence sera au moins égale aux normes minimales fixées ci-dessous.
- 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 de travaux.

2- NORMES MINIMALES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places exigé par type de construction est le suivant :

- Constructions à usage d'habitation individuelle :

Règle générale :

- Pour une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m² :
2 places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- Au-delà de 200 m² de surface de plancher:
1 place de stationnement supplémentaire sera exigée par tranche de 50 m² de surface de plancher sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État et quelque soit le m² de surface de plancher, une place de stationnement par logement.

- **Constructions à usage d'habitation collective :**

Règle générale :

- 1 place de stationnement doit être aménagée par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État.
- 1.5 place de stationnement doit être aménagée pour les autres logements.
- De plus, 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.
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.
Au-delà de 20 logements : un local fermé pour cycles devra obligatoirement être réalisé.

- **Constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics et professions libérales)**

Règle générale :

- 1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher de plancher pour les 300 premiers m².
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de plancher au-delà de 300 m².
- De plus, pour les constructions comprises entre :
50 et 99 m² : une surface de stationnement équipée pour cycle sera exigée.
100 m² à 300m² : une surface de stationnement couverte (cycles).
Au-delà de 300 m² : une surface de stationnement couverte et un local cycle fermé réservé au personnel employé.

- Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et les maisons de repos, de retraite ou assimilés :

- 1 place de stationnement pour deux lits.
- De plus, pour les constructions contenant
1 à 24 lits : une surface de stationnement équipée pour cycles sera exigée.
25 à 50 lits : une surface de stationnement couverte.
Au-delà de 50 lits : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

- Pour les résidences services seniors :

- 1 place de stationnement pour 5 logements
- De plus, pour les constructions comprenant de :
5 à 9 logements : 1 surface de stationnement équipée, réservée aux cycles sera exigée
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.
Au-delà de 20 logements : un local fermé pour cycles devra obligatoirement être réalisé.

- Pour les établissements commerciaux :

Commerce courants :

Règle générale :

- 2 places de stationnement pour une surface de vente inférieure ou égale à 50 m²
- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente supérieure à 50 m²
- De plus, pour les constructions comprises entre :
100 m² et 299 m² : une surface de stationnement équipée réservée aux cycles sera exigée.
300 m² à 1000 m² : une surface de stationnement couverte.
Au-delà de 1000 m² : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

Hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre
- 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.
- De plus, pour les constructions contenant :
10 à 19 chambres : une surface de stationnement équipée réservée aux cycles sera exigée.
20 à 35 chambres : une surface de stationnement couverte (cycles).
Au-delà de 35 chambres : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

En cas de réalisation d'hôtel avec restaurant, une franchise sera appliquée sur les 100 premiers mètres carrés de la salle de restaurant.

Ces règles peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

En zone UPg

- 1 place de stationnement pour 2 chambres

- Pour les résidences de tourisme :

- 1 place de stationnement pour 2 logements

- Pour les salles de spectacles et réunions :

- 1 place de stationnement pour 5 personnes admises
- Une surface de stationnement couverte pour les cycles sera exigée.

- Pour les stations services / carburant :

- stations services qui assurent un service en dehors de la distribution de carburant (dépôt de bouteille de gaz, boutique, atelier de réparation...) :
- 1 place de stationnement par 20 m² de plancher et de surface de dépôt « extérieur »
- Stations services distribuant uniquement du carburant.
Sans prescriptions particulières.

- Pour les établissements d'enseignement :

- Établissement du premier et second degré :
2 places de stationnement par classe.
De plus un abri cycle sera exigé
- Universités et établissements d'enseignement pour adultes :
5 places de stationnement pour 100 personnes.
Une surface de stationnement couverte pour cycle sera exigée.

3- MODALITÉS D'APPLICATION

- Pour les aires d'évolution et de stationnement matérialisées, les places de stationnement auront des dimensions minimales de 5,00 m x 2,40 m
- 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 m² 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

Pour toutes les opérations, les espaces libres et plantations en pleine terre devront représenter une emprise d'au moins 15% de la superficie de l'opération.

Par ailleurs, pour tout programme de 25 logements et plus, ces espaces seront aménagés avec une aire de jeux ou de détente d'au moins 500 m² par seuil de 25 logements.

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

Les pins et arbres de haute tige ne pourront être abattus que sur l'emplacement des constructions à édifier et sur celui des allées à ouvrir. En conséquence, un état de la végétation existant accompagné d'un relevé topographique sera joint à chaque demande d'autorisation (permis de construire, déclaration de travaux, permis de lotir,...). Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de haute futaie au minimum jusqu'à concurrence de un arbre existant ou à remplacer par tranche de 100 m² de surface du terrain.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols maximal est fixé à :

- 0,20 pour la zone UP (sans objet pour les constructions dans l'enceinte du cimetière)
- 0,30 pour le secteur UPa

En zone UPg :

- 0,60 pour les constructions à usage hôtelier et para hôtelier
- 0,20 pour les autres constructions autorisées dans la zone

Dans le cas de lotissements ou groupes d'habitations le règlement pourra définir des C.O.S. différents pour chacune des parcelles créées, dans la limite des possibilités globales découlant du C.O.S. de la zone, sans pouvoir toutefois dépasser un C.O.S. parcellaire supérieur au double du C.O.S. de la zone.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Chapitre 19 – Dispositions applicables en UPA, UPAc et UPB

Caractère de la zone

Les zones UPA, et UPB sont des zones urbaines résidentielles du Pyla, protégées pour leur contenu patrimonial et paysager.

Le PLU protège, en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme, des immeubles (parcelles, bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire du Pyla, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Des espaces verts considérés, à l'échelle communale, comme espaces remarquables en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et participant à l'identité du Pyla sont portés au plan annexé au PLU.

Le dispositif réglementaire est déterminé aux articles 1, 2 & 11 du règlement du P.L.U. en application des articles R.123-9-11 et R.123-11-h du Code de l'Urbanisme.

La zone UPA constitue une zone identitaire forte de front de littoral de Pyla sur mer

Un sous secteur UPAc constitue les zones destinées à conforter le commerce existant

La zone UPB constitue une zone identitaire plus récente inscrit sur le premier flanc de dune et le quartier du domaine de la forêt.

Rappel :

- Les parcelles touchées par le Périmètre de Prévention des Risques d'Avancée Dunaire et Recul du Trait de Côte tramé en vaguelettes rouges sur la planche Pyla (CF pièce 4) devront faire application des dispositions réglementaires de la servitude annexées (CF pièce 7.3).

Rappel :

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au P.L.U., en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. La démolition totale ou partielle des constructions repérées comme « immeubles protégés » au plan, pourra être refusée pour des raisons culturelles et historiques.

Rappel :

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

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Sont interdits :

A. Les constructions:

- les constructions ne respectant pas les dispositions de l'article R111-2,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,

Les installations et travaux divers:

- les dépôts sauvages de toute nature,
- les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux de récupération.
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2, et hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.

Les campings et stationnement de caravanes:

Les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisir:

Les carrières et gravières:

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

B. Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds, les constructions et installations sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.

En outre, dans ces espaces verts, toute modification du site, remblais ou déblais, quelle que soit leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à autorisation, sous la forme d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.

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

- Les affouillements et exhaussements des sols désignés à aux articles R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition que :
 - ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,

- ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
 - les remblais et déblais, à condition qu'ils soient de même niveau par rapport à la limite séparative contigüe, et lorsqu'ils sont prévus dans les marges de recul par rapport aux voies
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'il ait été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive au bâtiment édifié avant l'instruction des autorisations d'urbanisme).
- Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, marqués au plan par une trame de ronds), les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition qu'elles concernent :
- l'accès à la parcelle
 - les terrassements pour le passage des réseaux
 - La construction d'un garage dans la limite de 25 m² par unité foncière, si, en raison des pentes l'accessibilité au garage en dehors des espaces verts est susceptible de porter atteinte au paysage arboré.
 - L'implantation sur le perré d'une Gloriette dans la limite de 12 m² d'emprise au sol
 - En UPAc, les aires de stationnement et de circulation liées aux activités de la zone existantes ou à créer

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

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.

2 - Voirie

- Toute opération de construction nouvelle située en 2^{ème} rideau par rapport aux voies existantes pourra être desservie par une bande d'accès de 3,50 mètres, si cette accès dessert moins de 2 lots ou logements existants ou à créer situé en 2^{ème} rideau.
- Toute opération de construction nouvelle située en 2^{ème} 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^{ème} 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^{ème} 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^{ème} 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	1,5m
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 - 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 séparera d'un carrefour existant ou projeté (emplacement réservé).

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).

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.

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.

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.

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 LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

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.

2 – Assainissement

Eaux Usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses matières et eaux usées, et devra être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires).
- Dans l'attente de la réalisation du réseau, les constructions devront diriger leurs eaux usées sur les dispositifs de traitement conformément aux exigences des textes et règlements en vigueur et éventuellement après une enquête hydrogéologique (cf. annexes sanitaires).
- Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement qui sera obligatoire dès la réalisation de celui-ci.
- Les lotissements et ensemble d'habitations doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.
- Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement devra être effectué conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires).
- L'évacuation des eaux usées, traitées ou non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux Pluviales :

- - Afin de protéger la qualité physico-chimique et bactériologique du milieu récepteur et éviter la surcharge des réseaux pluviaux en place, les eaux de ruissellement, provenant des surfaces imperméabilisées lors de la réalisation de nouvelles constructions, devront prioritairement être infiltrées sur le site par l'intermédiaire d'ouvrages appropriés (voir annexes sanitaires). Lorsque cela s'avérera nécessaire, un prétraitement et une régulation des débits, avant rejet dans le milieu récepteur devront être effectués.

3 – Incendie

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

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.

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

Pour des raisons paysagères, en application de l'article R 123-9 paragraphe 5 du Code de l'Urbanisme, il est fixé que pour être constructible tout morcellement de terrain support d'habitation ou destiné à recevoir de l'habitation doit avoir pour effet de créer des unités foncières répondant aux caractéristiques de superficie et de longueur de façade :

En zone UPA, et UPB :

- Une superficie minimum de 1200 m²
- Une longueur de façade sur voie d'une longueur de 20 m minimum

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

La façade de toute construction sera implantée à une distance minimale de :

- 25 m par rapport au Domaine Public Maritime,
- 15 m mesurés depuis l'alignement de la voie 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.
- 10 m mesurés depuis l'alignement pour les autres voies publiques ou privées destinées à être ouverte à la circulation publique,

Toutefois, l'implantation des constructions devra être compatible avec la protection des espaces verts protégés identifiés en annexe du PLU (pièce 9.6) en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme.

En zone UPAc : une implantation dans une bande comprise de 0 à 3 m mesurée depuis l'alignement pourra être admise pour les parcelles inférieures à 1000 m². En conséquence il pourra être admis une adaptation de la protection des espaces verts protégés.

Sur les boulevard de l'Océan et Louis Gaume pour les constructions autres qu'hôtelières et para hôteliers, l'implantation de la façade des constructions sera réalisée à une distance minimale de 15 m

Cas particuliers

Annexe :

- L'implantation des annexes, est autorisée au-delà de la construction principale.
- En UPB, 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 UPA pour les parcelles situées en bordure de Bassin, l'implantation d'une gloriette sera autorisée entre 0 et 2 mètres du perré.

Unités foncières desservies par deux voies :

L'annexe sera implantée sur la voie la moins passante.

Parcelles d'angle :

La façade sur voie de toute construction pourra être implantée à 6 m minimum de la ou des rues adjacentes, à l'exception du Boulevard Louis Lignon, du Boulevard de l'Océan de la place Meller au rond point Louis Gaume, de l'avenue Louis Gaume du rond point Louis Gaume à l'intersection de l'avenue de l'observatoire et de l'avenue de Biscarrosse, dont l'implantation de la façade à 15 m minimum comptés depuis l'alignement de la voie sera maintenue. En conséquence il pourra être admis une adaptation de la protection des espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du code l'urbanisme annexé au PLU (pièce 9.7)

Clôtures :

Elles sont interdites dans le lit des fossés.

Piscines :

En UPA, la construction de piscines entre la villa et la clôture sur rue est interdite

En UPB, la construction de piscines entre la construction principale et la voie est interdite sur les parcelles à fortes pentes.

Toutefois en UPA et UPB pourront être admis les piscines édifiées entre la villa et la clôture sur rue dans les cas suivants :

- Lorsque la villa 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 rues. Dans ce cas il sera autorisé l'implantation de la piscine sur l'espace situé entre la villa et la clôture sur rue qui porte le moins atteinte au maintien du couvert forestier et notamment aux arbres de hautes tiges

Abris cycles accessibles au public dus au titre de l'article 12 :

Pour ceux qui seront implantés en façade sur voie : pas de prescriptions particulières.

Généralités

- Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site
- Les saillies d'avant-toits, emmarchements, balcons, acrotères,...ne sont pas comptés dans les marges de reculs (Cf. Dispositions générales)

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En UPA et UPB, toute construction doit être édifiée en ordre discontinu.

Toute construction doit être implantée à une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction (distance $\geq H/2$) des limites séparatives, sans que cette distance ne puisse être inférieure à 4 m.

Toute construction située sur une parcelle de largeur inférieure ou égale à 15 mètres pourra être implantée à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

En secteur UPAC, une implantation en continu et semi continu est admise

En ordre continu, toute construction doit être contigüe aux limites séparatives latérales de l'unité foncière.

En ordre semi continu, toute construction doit être contiguë à une limite séparative latérale de l'unité foncière, et à une distance supérieure ou égale à la moitié cde la hauteur de la construction (distance $\geq H/2$) des limites séparative, sans que cette distance ne puisse être inférieure à 4 m.

Toutefois en UPAC 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.

Cas particuliers

Annexe :

La construction des annexes, non accolées à la construction principale, est autorisée sur les limites séparatives, ou à 4 m.

Piscine non couverte et non closes :
2 m minimum.

Généralités

- Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site
- Les saillies d'avant-toits, emmarchements, balcons, acrotères,...ne sont pas comptés dans les marges de reculs (Cf. Dispositions générales)

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

La distance entre deux constructions par parcelle doit être au minimum de 15 m.

Toutefois, entre la construction principale et l'annexe, cette distance pourra être de 4 m 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 de l'insertion du projet dans le site.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone UPA, et UPB

L'emprise au sol des constructions sera au maximum de 20%.

Toutefois en UPA et UPB :

- pour les parcelles existantes de superficie inférieure à 1000m² à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol maximale sera de 25%
- pour les parcelles existantes de superficie inférieure à 600m² à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol maximale sera de 30%

En secteur UPAC l'emprise des constructions sera au maximum de 50 %

Cas particulier :

La dimension maximale des constructions, prise dans leur plus grande longueur, est de 25,00 m en UPB; elle est portée à 30,00 m en secteur UPA et sans objet en UPAC

Annexe :

Une seule annexe non accolée à la construction principale sera autorisée et aura une superficie maximale de 25 m², sans que l'emprise totale des constructions ne puisse dépasser le maximum autorisé.

Toutefois pour les parcelles situées en bordure de Bassin sera autorisé sans que l'emprise totale des constructions ne puisse dépasser le maximum autorisé :

- la construction d'une gloriette dans la limite de 12 m² d'emprise au sol
- une annexe non accolée à la construction principale de 25 m²

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.

Toutefois une note devra démontrer de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Hauteur absolue (prise au faîtage) par rapport au sol naturel avant travaux :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 m,

Elle peut toutefois s'élever jusqu'à 8,50 m lorsque la couverture est en tuile de Marseille.

En secteur UPAC, la hauteur maximale pour les activités hôtelière et para hôtelière sera de 11.50 m

Toutefois les constructions situées sur les terrains en front de mer ne pourront dépasser 8 m au faîtage et 8,50 m lorsque la couverture est en tuile de Marseille.

- Hauteur relative :

Le prospect : Rapport entre la hauteur de bâtiment (H) et la distance de ce bâtiment à l'alignement opposé (L) devra être tel que $H \leq L$.

Cas particuliers

Une hauteur plus élevée peut être admise :

- Pour l'extension d'une construction dans la limite de la hauteur de la construction existante.
- 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 :
 - à 9,50 m à l'égout des toitures, et 11,50 m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel pour un tiers de l'emprise bâtie ;
 - à 6 m à l'égout des toitures, et 8,50 m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel pour le reste de l'emprise bâtie.
- pour le remplacement d'une construction existante dans la limite de la hauteur de la construction existante
- pour les constructions inspirées du style Basque, couverte d'une toiture à deux pentes et de pente supérieure à 35 %, la hauteur au faîtage sera de 9 m maximum

Annexe :

La hauteur des annexes non accolées à la construction principale, ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage et 2,50 mètres sur les limites séparatives.

La hauteur des gloriettes est fixée à 4 m hors tout maximum

Généralités

- 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.
- 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 de l'insertion du projet dans le site.
- Ne sont pas compris dans les superstructures, les antennes, les paratonnerres, et les souches de cheminée.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1-Façades

Suivant les quartiers, pour garantir la pérennité des caractères dominants, les obligations suivantes s'imposent,

- En secteur UPA : les constructions sont à dominantes maçonnées; les constructions d'aspect extérieur bardé de bois en totalité sont interdites, sauf pour les annexes.

Toutefois les constructions bois peuvent être autorisées :

- Dans le cas d'extensions limitées et sous réserve de rester en cohérence avec le bâti existant.
- Dans le cas où la construction fait appel à des techniques permettant de réduire l'impact écologique du bâtiment. Dans cette hypothèse elle devra faire l'objet d'une notice mettant en évidence les techniques utilisées et les certifications recherchées. Elle devra de plus démontrer de la parfaite intégration du bâtiment dans le site tant d'un point de vue paysager qu'architectural.
- En secteur UPB : les constructions d'aspect bardé 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.

Dans tous les cas :

- Les maçonneries enduites sont blanc ou blanc cassé
- Les bardages de bois sont, pour leur aspect extérieur, 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.

Les glorieuses ne devront en aucun cas être clauses.

2-Couvertures

Pour les constructions existantes, les toitures doivent être couvertes et entretenues suivant l'originalité des constructions.

Le matériau de couverture est limité, pour les constructions neuves, à

- la tuile creuse, ou tuile-canal pour les toitures à pente inférieure à 40%,
- la tuile mécanique, à emboîtement (tuile "de Marseille") ; ce choix peut être justifié, en cas d'extension ou de création d'annexe, par la couverture de la construction principale.

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.

Les pentes de toiture doivent correspondre aux normes convenant aux matériaux de couverture.

Les couvertures terrasses pourront être autorisées dans les cas suivants :

- En petite quantité, dès lors que la partie couverte en terrasses est destinée à affirmer une composition architecturale entre volumes couverts de toitures en pente,
Ou
- Dans le cas d'une composition architecturale spécifique,
Ou
- Pour les constructions faisant appel à des techniques permettant de réduire l'impact écologique du bâtiment (ex : toiture végétalisée, toiture photovoltaïque...) Elles feront toutefois l'objet d'une étude particulière démontrant de leur parfaite intégration dans le site tant d'un point du vue paysager qu'architectural.

3-Les clôtures

Les clôtures en façade sur voie sont de deux types :

- La clôture maçonnée basse enduite et peinte ou chaulée en blanc,
- La clôture constituée de faisceaux de bois verticaux, parallèles et non jointifs

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, de même hauteur que la clôture ou de hauteur inférieure.

L'usage de matériaux d'aspect extérieur autre que l'aspect maçonnerie enduite et peinte en blanc, ou que l'aspect bois peint, ou le cas échéant l'acier peint est interdit, notamment les portails, lisses, clôtures en P.V.C. ou en aspect aluminium naturel.

Lorsque l'harmonie paysagère provient du prolongement, sur tout un linéaire, de quelques modèles simples de clôture, 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.

En limite séparative, la hauteur des clôtures doit être inférieure ou égale à 1.80m.

4-Stationnement

Concernant les constructions à usage d'habitation individuelle, pour les parcelles à forte pente sont autorisées pour respecter les obligations définies à l'article 12,

- une annexe de 25 m² implantée dans une bande de 0 à 3 m mesurée depuis l'alignement de la voie,
- une place de stationnement réalisée par décaissement à condition que celle-ci soit liée à l'annexe et traitée dans l'ensemble du projet de clôture (cf. exemple charte paysagère)

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont les suivants :

1- DISPOSITIONS GENERALES

- La réalisation d'aires de stationnement, conforme aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol sera prescrite. Cette exigence sera au moins égale aux normes minimales fixées ci-dessous.
- 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 de travaux.

2- NORMES MINIMALES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places exigé par type de construction est le suivant :

- Constructions à usage d'habitation individuelle :

Règle générale :

- Pour une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m² :
2 places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- Au-delà de 200 m² de surface de plancher:
1 place de stationnement supplémentaire sera exigée par tranche de 50 m² de surface de plancher sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État et quelque soit le m² de surface de plancher, une place de stationnement par logement.

- Constructions à usage d'habitation collective :

Règle générale :

- 1 place de stationnement doit être aménagée par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État.
- 1.5 place de stationnement doit être aménagée pour les autres logements.
- De plus, 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.
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.
Au-delà de 20 logements : un local fermé pour cycles devra obligatoirement être réalisé.

- Constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics et professions libérales)

Règle générale :

- 1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher de plancher pour les 300 premiers m².
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de plancher au-delà de 300 m².
- De plus, pour les constructions comprises entre :
50 et 99 m² : une surface de stationnement équipée pour cycle sera exigée.
100 m² à 300m² : une surface de stationnement couverte (cycles).
Au-delà de 300 m² : une surface de stationnement couverte et un local cycle fermé réservé au personnel employé.

- Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et les maisons de repos, de retraite ou assimilés :

- 1 place de stationnement pour deux lits.
- De plus, pour les constructions contenant
1 à 24 lits : une surface de stationnement équipée pour cycles sera exigée.
25 à 50 lits : une surface de stationnement couverte.
Au-delà de 50 lits : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

- Pour les résidences services seniors :

- 1 place de stationnement pour 5 logements
- De plus, pour les constructions comprenant de :
5 à 9 logements : 1 surface de stationnement équipée, réservée aux cycles sera exigée
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.
Au-delà de 20 logements : un local fermé pour cycles devra obligatoirement être réalisé.

- Pour les établissements commerciaux :

Commerce courants :

Règle générale :

- 2 places de stationnement pour une surface de vente inférieure ou égale à 50 m²
- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente supérieure à 50 m²
- De plus, pour les constructions comprises entre :
100 m² et 299 m² : une surface de stationnement équipée réservée aux cycles sera exigée.
300 m² à 1000 m² : une surface de stationnement couverte.
Au-delà de 1000 m² : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

Hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre
- 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

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

En cas de réalisation d'hôtel avec restaurant, une franchise sera appliquée sur les 100 premiers mètres carrés de la salle de restaurant.

Ces règles peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

- Pour les résidences de tourisme :

- 1 place de stationnement pour 2 logements

- Pour les salles de spectacles et réunions :

- 1 place de stationnement pour 5 personnes admises
- Une surface de stationnement couverte pour les cycles sera exigée.

- Pour les stations services / carburant :

- stations services qui assurent un service en dehors de la distribution de carburant (dépôt de bouteille de gaz, boutique, atelier de réparation...) :
1 place de stationnement par 20 m² de plancher et de surface de dépôt « extérieur »
- Stations services distribuant uniquement du carburant.
Sans prescriptions particulières.

- Pour les établissements d'enseignement :

- Établissement du premier et second degré :
2 places de stationnement par classe.
De plus un abri cycle sera exigé
- Universités et établissements d'enseignement pour adultes :
5 places de stationnement pour 100 personnes.
Une surface de stationnement couverte pour cycle sera exigée.

3- MODALITÉS D'APPLICATION

- Pour les aires d'évolution et de stationnement matérialisées, les places de stationnement auront des dimensions minimales de 5,00 m x 2,40 m
- 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 m² 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 A REALISER

Pour toutes les opérations en zone UPA et UPB, les espaces libres et plantations en pleine terre devront représenter une emprise d'au moins 60% de la superficie de la parcelle.

Pour toutes les opérations en zone UPAC, les espaces libres et plantations en pleine terre devront représenter une emprise d'au moins 40% de la superficie de la parcelle.

Par ailleurs, pour tout programme de 25 logements et plus, ces espaces seront aménagés avec une aire de jeux ou de détente d'au moins 500 m² par seuil de 25 logements.

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

Les pins et arbres de haute tige ne pourront être abattus que sur l'emplacement des constructions à édifier et sur celui des allées à ouvrir. En conséquence, un état de la végétation existant accompagné d'un relevé topographique sera joint à chaque demande d'autorisation (permis de construire, déclaration de travaux, permis de lotir,...). Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de haute futaie au minimum jusqu'à concurrence de un arbre existant ou à remplacer par tranche de 100 m² de surface du terrain.

De plus, les arbres de haute tige replantés seront obligatoirement des pins maritimes (cf. Charte paysagère)

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Concernant les espaces verts :

- La minéralisation du sol au droit des espaces verts protégés portés au plan est interdite, sauf stabilisation du sol pour les accès.
- La suppression des arbres de haute tige est interdite, sauf à l'emplacement des constructions neuves et pour leur accès, et sauf pour leur remplacement pour état sanitaire.
- La vocation des espaces dépourvus de végétation arborée et couverts par la trame « espaces vert protégé » est d'être plantée.
- Les arbres abattus doivent être remplacés.

Recommandation : les pins doivent rester la composante principale de l'espace boisé. La strate arbustive doit également être constituée d'essences locales ou adaptées à la région (arbousiers, genêts, jeunes chênes et pins, etc. : voir liste des essences conseillées).

*Les essences dites sub-spontanées sont tolérées : Laurier-tin (*Viburnum tinus* L.), Laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*), Laurier sauce (*Laurus nobilis* L.), Mimosa classique (*Acacia dealbata* Link.), Ciste à feuille de sauge (*Cistus salviaefolius* L.), Robinier (*Robinia pseudacacia* L.), etc. (Cf. Charte paysagère)*

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols maximal est fixé à :

- 0,20 en zone UPA et UPB
- 0.80 en UPAC pour les activités existantes ou à créer (commerces, activités hôtelières ou para hôtelières...) et 0,20 pour les autres constructions autorisées dans la zone

Dans le cas de lotissements ou groupes d'habitations, le règlement pourra définir des C.O.S. différents pour chacune des parcelles créées, dans la limite des possibilités globales découlant du COS de la zone, sous réserve de ne pas dépasser un COS parcellaire supérieur au double du COS de la zone.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Chapitre 20 - Dispositions applicables en UPH

Caractère de la zone

Zone Urbaine située dans la continuité du parc d'activités du Pays de Buch sur laquelle doit être implanté le pôle de santé intercommunal public-privé.

Rappel :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier

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*

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Sont interdits en UPH :

Les constructions:

- les constructions ne respectant pas les dispositions de l'article R111-2,
- les constructions à usage d'habitation, sauf celles autorisées à l'article 2
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureaux, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,
- les constructions à usage commercial sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,
- les constructions à usage artisanal,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,

Les installations et travaux divers:

- les dépôts sauvages de toute nature,
- les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux de récupération.

- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2, et hormis ceux liés nécessaire aux équipements autorisés dans la zone.

Les campings et stationnement de caravanes

Les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisir

Les carrières et gravières:

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

* En zone UPH sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements sanitaires et hospitaliers
 - les constructions à usage d'habitations à condition qu'elles soient liées aux besoins de service des équipements sanitaires et hospitaliers,
 - les constructions à usage de bureaux à condition qu'elles soient liées aux besoins de service des équipements sanitaires et hospitaliers,
 - les constructions à usage commercial à condition qu'elles soient liées aux besoins de service des équipements sanitaires et hospitaliers,
 - les constructions à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient liées aux besoins de service des équipements sanitaires et hospitaliers,
- Les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition que :
 - ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'il ait été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive au bâtiment édifié avant l'instruction des autorisations d'urbanisme).

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

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.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie, et de la protection civile (au moins 4 m de largeur, ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).
- 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.

2 – Voirie

- L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsqu'un raccordement à une voie existante ouverte à la circulation publique constituera un danger pour la circulation, notamment lorsqu'une distance inférieure à 25 m la séparera d'un carrefour existant ou projeté (emplacement réservé).
- 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 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 être réduites.
- Les voies traitées en voie mixte dites aussi cour urbaine ou voie à priorité piétonne pourront avoir une emprise moindre : minimum : 6 m

3 – 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

1 – Eau potable

Toute implantation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable s'il existe.

Dans le cas où cela ne serait pas possible, et dans l'attente de sa réalisation, un forage pourra être autorisé après une étude hydrogéologique qui devra satisfaire aux exigences des textes et règlements en vigueur.

2 – Assainissement

Eaux Usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses matières et eaux usées, et devra être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires).
- Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement devra être effectué conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires).
- L'évacuation des eaux usées, traitées ou non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux Pluviales :

- Les constructions sont admises si le constructeur s'engage à réaliser, à sa charge, et conformément aux avis des services techniques conseillers de la Commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera, à sa charge, des dispositifs déversoirs désignés par les services conseillers de la commune.
- Afin de protéger la qualité physico-chimique et bactériologique du milieu récepteur et d'éviter la surcharge des réseaux pluviaux en place, les eaux de ruissellement, provenant des surfaces imperméabilisées lors de la réalisation de nouvelles constructions, devront prioritairement être infiltrées sur le site par l'intermédiaire d'ouvrages appropriés.
- Toutefois lorsque cela s'avérera nécessaire, un prétraitement et une régulation des débits, avant rejet dans le milieu récepteur, pourront être effectués.
- Des dispositifs spécifiques devront être pris pour limiter le risque d'inondation des bâtiments dus à la présence de la nappe subaffleurante à certaines périodes.

3 – Incendie

Un permis de construire ou toute autre autorisation pourra être refusé dans un secteur dépourvu ou insuffisamment pourvu de défense incendie

4 – Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux, seront réalisés en souterrain.

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.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans prescriptions particulières.

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

Toute construction sera implantée à une distance minimale de 100 m mesurée depuis l'axe de la RN 250

Toute construction sera implantée à une distance minimale de 100 m des rives du canal des Landes

Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction devra être implantée à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que cette distance ne puisse être inférieure à 4 m.

Piscines : elles seront implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site

Les saillies d'avant-toits, emmarchements, balcons, acrotères,...ne sont pas comptés dans les marges de reculs.

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

Sans prescription

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans prescription

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation : 8m au faîtage

Pour les autres constructions autorisées dans la zone : sans prescription

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 de l'insertion du projet dans le site.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions s'attacheront à s'insérer dans le milieu dans lequel elles s'implantent. Les constructions respecteront les couleurs dominantes de l'environnement architectural et paysager, et s'attacheront à mettre en valeur les matériaux de construction. Toutes les couleurs agressives tant vis à vis de l'environnement paysager que de l'environnement architectural sont proscrites.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement doit être assuré en dehors des emprises publiques et devra répondre à l'importance des immeubles envisagés.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour toutes les opérations en zone UPH, les espaces libres et plantations en pleine terre devront représenter une emprise d'au moins 30% de la superficie de la parcelle.

Tous les espaces libres doivent être aménagés. Ces aménagements devront largement faire appel aux plantations.

Les plantations existantes devront être maintenues au maximum. Les arbres abattus devront être remplacés en nombre suffisant.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans prescription

Chapitre 21 – Dispositions applicables en UR

Caractère de la zone

Zone urbaine résidentielle de la Règue Verte, caractérisée par de l'habitat collectif.

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

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Sont interdits :

Les constructions:

- les constructions ne respectant pas les dispositions de l'article R111-2,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,

Les installations et travaux divers:

- les dépôts sauvages de toute nature,
- les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux de récupération.
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2, et hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.

Les campings et stationnement de caravanes:

Les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisir:

Les carrières et gravières:

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

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

- Les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition que :
 - ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
 - les remblais et déblais, à condition qu'ils soient de même niveau par rapport à la limite séparative contigüe, lorsqu'ils sont prévus dans les marges de recul par rapport aux voies.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'il ait été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive au bâtiment édifié avant l'instruction des autorisations d'urbanisme).

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

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.

2 - Voirie

- 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	1,5m
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 - 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 séparera d'un carrefour existant ou projeté (emplacement réservé).

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).

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.

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.

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.

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

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-retours d'eau.

2 – Assainissement

Eaux Usées :

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses matières et eaux usées, et devra être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires).
- L'évacuation des eaux usées, traitées ou non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux Pluviales :

- Afin de protéger la qualité physico-chimique et bactériologique du milieu récepteur et éviter la surcharge des réseaux pluviaux en place, les eaux de ruissellement, provenant des surfaces imperméabilisées lors de la réalisation de nouvelles constructions, devront prioritairement être infiltrées sur le site par l'intermédiaire d'ouvrages appropriés (voir annexes sanitaires). Lorsque cela s'avérera nécessaire, un prétraitement et une régulation des débits, avant rejet dans le milieu récepteur devront être effectués.

3 – Incendie

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

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.

5 - Collecte des déchets

Dans les nouvelles opérations de plus de 5 logements, il devra être prévu un emplacement spécifique en bordure de voie pour la collecte des ordures ménagères (à raison d'un emplacement pour 5 logements).

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans prescriptions particulières.

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

La façade sur voie de toute construction sera implantée à une distance minimale de 6 m mesurés depuis l'alignement.

Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site

Les saillies d'avant-toits, emmarchements, balcons, acrotères,...ne sont pas comptés dans les marges de reculs (Cf. Dispositions générales)

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, et jamais inférieure à 4 m.

Cas particuliers

Clôtures :

Les clôtures sont interdites dans le lit des fossés.

Généralités

Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site

Les saillies d'avant-toits, emmarchements, balcons, acrotères,...ne sont pas comptés dans les marges de reculs (Cf. Dispositions générales)

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

Dans le cas où les constructions non contiguës sont implantées sur la même unité foncière, tout point de l'une doit se trouver à une distance comptée horizontalement de tout point de l'autre au moins égale à la différence d'altitude de ces deux points, et n'être jamais inférieure à 4 m.

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 de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière

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.

. Toutefois une note devra démontrer de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Hauteur absolue (prise au faîtage) par rapport au sol naturel avant travaux :
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 17,50 m

- 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 10% la règle générale. Toutefois une note devra démontrer de l'insertion du projet dans le site.
- Ne sont pas compris dans les superstructures, les antennes, les paratonnerres, et les souches de cheminée.

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 à savoir :

- 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,

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 photovoltaïques, isolation par l'extérieur, toitures à fortes pente > 40% ou utilisant d'autres matériaux que la tuile...) feront l'objet d'une étude particulière montrant leur parfaite intégration dans le site tant d'un point de vue paysager qu'architectural.

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.

Les clôtures devront répondre aux caractéristiques suivantes :

- En façade sur voie : Les clôtures en brande ou de type ossature béton réservant feuillure pour remplissage béton sont strictement interdites en façade sur voie. Elles seront en partie réalisées d'un mur bahut doublé de haies vives et auront une hauteur maximale de 1,40 m.
- En limite séparative : leur hauteur sera de 1,80 m.

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,...).

Les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre briques creuses, aggloméré, sont interdits.

Tous les murs aveugles doivent être réalisés dans les mêmes matériaux et selon le même traitement architectural que les autres façades.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont les suivants :

1- DISPOSITIONS GENERALES

- La réalisation d'aires de stationnement, conforme aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol sera prescrite. Cette exigence sera au moins égale aux normes minimales fixées ci-dessous.
- 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 de travaux.

2- NORMES MINIMALES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places exigé par type de construction est le suivant :

- Constructions à usage d'habitation individuelle :

Règle générale :

- Pour une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m² :
2 places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- Au-delà de 200 m² de surface de plancher :
1 place de stationnement supplémentaire sera exigée par tranche de 50 m² de surface de plancher sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État et quelque soit le m² de surface de plancher, une place de stationnement par logement.

- Constructions à usage d'habitation collective :

Règle générale :

- 1 place de stationnement doit être aménagée par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'État.
- 1.5 place de stationnement doit être aménagée pour les autres logements.
- De plus, 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.
 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.
 Au-delà de 20 logements : un local fermé pour cycles devra obligatoirement être réalisé.

- Constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics et professions libérales)

Règle générale :

- 1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher de plancher pour les 300 premier m².
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de plancher au-delà de 300 m².
- De plus, pour les constructions comprises entre :
 50 et 99 m² : une surface de stationnement équipée pour cycle sera exigée.
 100 m² à 300m² : une surface de stationnement couverte (cycles).
 Au-delà de 300 m² : une surface de stationnement couverte et un local cycle fermé réservé au personnel employé.

- Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et les maisons de repos, de retraite ou assimilés :

- 1 place de stationnement pour deux lits.
- De plus, pour les constructions contenant
 1 à 24 lits : une surface de stationnement équipée pour cycles sera exigée.
 25 à 50 lits : une surface de stationnement couverte.
 Au-delà de 50 lits : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

- Pour les résidences services seniors :

- 1 place de stationnement pour 5 logements
- De plus, pour les constructions comprenant de :
 5 à 9 logements : 1 surface de stationnement équipée, réservée aux cycles sera exigée
 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.
 Au-delà de 20 logements : un local fermé pour cycles devra obligatoirement être réalisé.

- Pour les établissements commerciaux :

Commerce courants :

Règle générale :

- 2 places de stationnement pour une surface de vente inférieure ou égale à 50 m²
- 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente supérieure à 50 m²
- De plus, pour les constructions comprises entre :
100 m² et 299 m² : une surface de stationnement équipée réservée aux cycles sera exigée.
300 m² à 1000 m² : une surface de stationnement couverte.
Au-delà de 1000 m² : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

Hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre
- 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.
- De plus, pour les constructions contenant :
10 à 19 chambres : une surface de stationnement équipée réservée aux cycles sera exigée.
20 à 35 chambres : une surface de stationnement couverte (cycles).
Au-delà de 35 chambres : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

En cas de réalisation d'hôtel avec restaurant, une franchise sera appliquée sur les 100 premiers mètres carrés de la salle de restaurant.

Ces règles peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

- Pour les résidences de tourisme :

- 1 place de stationnement pour 2 logements

- Pour les salles de spectacles et réunions :

- 1 place de stationnement pour 5 personnes admises
- Une surface de stationnement couverte pour les cycles sera exigée.

- Pour les stations services / carburant :

- stations services qui assurent un service en dehors de la distribution de carburant (dépôt de bouteille de gaz, boutique, atelier de réparation...) :
- 1 place de stationnement par 20 m² de plancher et de surface de dépôt « extérieur »
- Stations services distribuant uniquement du carburant.
Sans prescriptions particulières.

- Pour les établissements d'enseignement :

- Établissement du premier et second degré :

2 places de stationnement par classe.
De plus un abri cycle sera exigé

- Universités et établissements d'enseignement pour adultes :
5 places de stationnement pour 100 personnes.
Une surface de stationnement couverte pour cycle sera exigée.

3- MODALITÉS D'APPLICATION

- Pour les aires d'évolution et de stationnement matérialisées, les places de stationnement auront des dimensions minimales de 5,00 m x 2,40 m
- 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 m² 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

50 % de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts plantés. L'unité foncière doit comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de surface non construite.

Les abattages d'arbres doivent être strictement limités aux emprises au sol des constructions et de leurs accès. Lors de toute demande de permis de construire, il doit être établi un plan de l'unité foncière comportant un relevé précis détaillé de la végétation, avec indications de l'essence, de la force, la taille, le diamètre de la couronne, de l'état sanitaire, de la côte altimétrique du pied des différentes espèces.

Les aires de stationnement de surface doivent comporter un aménagement composé d'écrans végétaux à feuilles persistantes et d'arbres de haute tige, à raison d'une unité au moins par 50 m² d'aires de stationnement. Dans ces conditions les aires de stationnement seront considérées comme espaces verts plantés au titre du premier alinéa.

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.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols maximal est fixé à 1,00

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

TITRE 3

ZONES À URBANISER

Les zones à urbaniser sont définies conformément à l'article R123-6 du Code de l'Urbanisme

Elles sont désignées zones :

- Pour les secteurs ouverts à l'urbanisation : 1Aua, 1AUb, 1AUC et 1AUt
- Pour les secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation est soumis à une modification ou révision préalable du PLU : 2AU

Chapitre 22 – Dispositions applicables en 1AU, 1AUa, 1AUb,

Caractère de la zone

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 pour garantir la réalisation d'opérations ou d'aménagements d'ensembles cohérents

Le secteur 1AUa correspond à un secteur de densité un peu plus important. Des objectifs de mixité sont recherchés dans le secteur de la Séougue

Le secteur 1AUb correspond à l'entrée de Cazaux où l'urbanisation se fera sous la forme d'un pôle artisanal et commercial.

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

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Sont interdits :

Les constructions:

- les constructions ne respectant pas les dispositions de l'article R111-2,
- les constructions à usage d'habitation, si elles ne sont pas réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements, groupement d'habitations, ZAC, permis d'aménager, permis de construire...),
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,

Les installations et travaux divers:

- les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux de récupération.
- les dépôts sauvages de toute nature,
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 ha et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2, et hormis ceux liés aux constructions et aux parkings souterrains.

Les campings et stationnement de caravanes:

Les habitations légères de loisirs (HLL):

Les carrières et gravières:

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

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

- a) Les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, groupes d'habitations, permis d'aménager...) aux conditions suivantes :
- L'opération ne doit pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone 1AU concernée et de celles qui lui sont limitrophes. Ainsi, le projet doit obligatoirement garantir les possibilités de raccordement des opérations ultérieures en termes de voiries et de réseaux divers.
 - Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics seront pris en charge par le pétitionnaire.
 - L'opération respecte les orientations particulières d'aménagement prévus le cas échéant dans le PLU.
- b) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition
- de faire partie des opérations d'ensemble admises à l'alinéa précédent, réalisées ou en cours de réalisation,
 - qu'elles soient situés en zones 1AUa,
- c) les constructions à usage d'activité économique, commerciale, d'artisanat, de bureaux et leurs annexes, ainsi que les installations classées qui constituent l'accompagnement de ces constructions, à condition :
- qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage (tels que nuisances sonores, nuisances olfactives, pollutions des nappes phréatiques, des sols ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques),
 - qu'elles fassent partie des opérations d'ensemble admises à l'alinéa a), réalisées ou en cours de réalisation ;
 - qu'elles soient situés en zone 1AUa pour ce qui concerne les activités commerciales et de bureaux.
 - qu'elles soient situés en zones 1AUb pour ce qui concerne les activités commerciales, artisanales et de bureaux.
- d) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou à usage d'équipements collectifs.
- e) Les aires de stationnement désignés à l'articles R.421-19 du Code de l'Urbanisme. Les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article précité sont également admis à condition :
- d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
 - de ne pas être porteur de nuisances pour le voisinage,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- f) l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à condition que l'opération ne compromette pas l'urbanisation future de l'unité de zone 1AU concernée.

- g) La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'il ait été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive au bâtiment édifié avant l'instruction des autorisations d'urbanisme).

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

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.
- En règle générale, les accès aux parcelles doivent avoir un dimensionnement de 5m x 5m au moins à partir de l'alignement entre le domaine privé et le domaine public, pour permettre le stationnement d'un véhicule entre la voie et le portail.
- Passage : les passages 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.

2 - Voirie

- 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	1,5m
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 - 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 séparera d'un carrefour existant ou projeté (emplacement réservé).

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).

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.

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.

7. - Le réseau de voirie réaliser dans le cadre d'une opération devra être conçu de telle manière qu'il ne compromette pas l'urbanisation future de la zone 1AU concernée.

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 LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Le raccordement au réseau public d'adduction d'eau est obligatoire par une conduite aux caractéristiques suffisantes et étant munie d'un dispositif anti-retour d'eau

2 – Assainissement

Eaux Usées :

- Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires).
- Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement devra être effectué conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires).
- L'évacuation directe des eaux usées, traitées ou non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux pluviales :

- Afin de protéger la qualité physico-chimique et bactériologique du milieu récepteur et éviter la surcharge des réseaux pluviaux en place, les eaux de ruissellement, provenant des surfaces imperméabilisées lors de la réalisation de nouvelles constructions, devront prioritairement être infiltrées sur le site par l'intermédiaire d'ouvrages appropriés (cf. annexes sanitaires)
- Lorsque cela s'avérera nécessaire, un prétraitement et une régulation des débits avant rejet dans le milieu devront être effectués.

3. Incendie

Un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêts entre des propriétés clôturées devra être imposé tous les 500 m en moyenne, de même qu'à l'extrémité de toute route en cul de sac ou de tout lotissement "en raquette".

4 - Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain à l'exception des lignes H.T.

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.

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 pourra être demandé par tranche de 5 lots ou logements.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans prescription

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

Implantation par rapport à la RD112

Toute construction sera implantée à une distance minimale de :

- 50 m comptés depuis l'axe de la chaussée

Implantation par rapport aux autres voies

En secteur 1AUa, les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement
- soit à une distance minimale de 3 m mesurée depuis l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise).

En secteur 1AUb, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 3 m mesurée depuis l'alignement

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations avec un recul moindre ou à l'alignement peuvent être admises dans les cas suivants :

- le long d'une voie créée dans le cadre d'une opération d'ensemble (ZAC, lotissement, permis groupé) lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération.
L'implantation des constructions est alors fixée en considération de la composition d'ensemble du projet et de l'intensité de la circulation sur la voie concernée,
- en cas d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site.

Locaux techniques :

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement de la zone (abris cycles, local poubelle,...) devront être implantés en façade sur voie.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En 1AUa et 1AUb: les constructions pourront être implantées en ordre continu, semi-continu et discontinu.

Dans le cas de constructions édifiées en ordre semi- continu ou discontinu, la distance minimale à respecter, par rapport à la limite séparative latérale opposée est de 4 m.

Cas particuliers

Les clôtures sont interdites dans le lit des fossés.

Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site.

Les piscines non couvertes et non closes seront implantées à 4 m minimum.

Les saillies d'avant-toits, emmarchements, balcons, acrotères,...ne sont pas compris dans les marges d'isolement.

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

4 mètres minimum.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En 1AUa : 50% maximum

En 1AUb : sans prescription

L'emprise totale des annexes devra avoir une superficie maximale de 70 m² sans que l'emprise totale des constructions ne puisse dépasser le maximum autorisé. Toutefois pour les opérations de plus de 50 logements la superficie maximale des annexes est portée à 100 m².

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

- Hauteur absolue (prise au faîtage) par rapport au sol naturel avant travaux :
- La hauteur des constructions principales ne peut excéder :
- 8 m en 1AUa. Toutefois pour toutes nouvelles constructions il pourra être demandé que le seuil de la partie habitable soit établi à un niveau situé au dessus du terrain naturel. En conséquence la hauteur maximale définie plus devra être calculée à partir de la côte qui sera imposé.
 - sans prescription pour les constructions à usage commercial et artisanal en 1AUb et 8 m pour les autres constructions autorisées dans la zone
 - Le prospect : Rapport entre la hauteur de bâtiment (H) et la distance de ce 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.

Cas particuliers

Annexes :

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 de permis de construire soient déposées conjointement.

Généralités

- 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 de l'insertion du projet dans le site.
- Ne sont pas compris dans les superstructures, les antennes, les paratonnerres, et les souches de cheminée.

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 à savoir :

- 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 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 photovoltaïques, isolation par l'extérieur, toitures à fortes pente > 40% ou utilisant des matériaux autres que la tuile...) feront l'objet d'une étude particulière démontrant de leur parfaite intégration dans le site tant d'un point de vue paysager qu'architectural.

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 sont autorisées en façade sur voie et en limites séparatives.
- Les clôtures seront en partie réalisées en mur bahut doublé de haies vives et auront une hauteur maximale de 1,40 m.
- En limites séparatives : leur hauteur sera de 1,80 m.
- Toutefois en 1AUB, les clôtures pourront avoir une hauteur de 1,80m

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,..)

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont les suivants :

1- DISPOSITIONS GENERALES

- La réalisation d'aires de stationnement, conforme aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol sera prescrite. Cette exigence sera au moins égale aux normes minimales fixées ci-dessous.
- 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 de travaux.

2- NORMES MINIMALES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places exigé par type de construction est le suivant :

- Constructions à usage d'habitation individuelle :

Règle générale :

- Pour une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m² :
2 places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- Au-delà de 200 m² de surface de plancher:
1 place de stationnement supplémentaire sera exigée par tranche de 50 m² de surface de plancher sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat et quelque soit le m² de surface de plancher, une place de stationnement par logement.

- Constructions à usage d'habitation collective :

Règle générale :

- 1 place de stationnement doit être aménagée par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- 1.5 place de stationnement doit être aménagée pour les autres logements.
- De plus, 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'Etat.
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.
Au-delà de 20 logements : un local fermé pour cycles devra obligatoirement être réalisé.

- Constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics et professions libérales)

Règle générale :

- 1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher pour les 300 premiers m².
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de plancher au-delà de 300 m².
- De plus, pour les constructions comprises entre :
50 et 99 m² : une surface de stationnement équipée pour cycle sera exigée.
100 m² à 300m² : une surface de stationnement couverte (cycles).

Au-delà de 300 m² : une surface de stationnement couverte et un local cycle fermé réservé au personnel employé.

- Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et les maisons de repos, de retraite ou assimilés :

- 1 place de stationnement pour deux lits.
 - De plus, pour les constructions contenant
- 1 à 24 lits : une surface de stationnement équipée pour cycles sera exigée.
 25 à 50 lits : une surface de stationnement couverte.
 Au-delà de 50 lits : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

- Pour les résidences services seniors :

- 1 place de stationnement pour 5 logements
 - De plus, pour les constructions comprenant de :
- 5 à 9 logements : 1 surface de stationnement équipée, réservée aux cycles sera exigée
 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.
 Au-delà de 20 logements : un local fermé pour cycles devra obligatoirement être réalisé.

- Pour les établissements commerciaux :

Commerce courants :

Règle générale :

- 2 places de stationnement pour une surface de vente inférieure ou égale à 50 m²
 - 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente supérieure à 50 m²
 - De plus, pour les constructions comprises entre :
- 100 m² et 299 m² : une surface de stationnement équipée réservée aux cycles sera exigée.
 300 m² à 1000 m² : une surface de stationnement couverte.
 Au-delà de 1000 m² : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

Hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre
 - 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.
 - De plus, pour les constructions contenant :
- 10 à 19 chambres : une surface de stationnement équipée réservée aux cycles sera exigée.
 20 à 35 chambres : une surface de stationnement couverte (cycles).
 Au-delà de 35 chambres : une surface de stationnement couverte et un local cycles fermé réservé au personnel employé.

En cas de réalisation d'hôtel avec restaurant, une franchise sera appliquée sur les 100 premiers mètres carrés de la salle de restaurant.

Ces règles peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

- Pour les résidences de tourisme :

- 1 place de stationnement pour 2 logements

-Pour les salles de spectacles et réunions :

- 1 place de stationnement pour 5 personnes admises
- Une surface de stationnement couverte pour les cycles sera exigée.

- Pour les stations services / carburant :

- stations services qui assurent un service en dehors de la distribution de carburant (dépôt de bouteille de gaz, boutique, atelier de réparation...) :
1 place de stationnement par 20 m² de plancher et de surface de dépôt « extérieur »
- Stations services distribuant uniquement du carburant.
Sans prescriptions particulières.

- Pour les établissements d'enseignement :

- Établissement du premier et second degré :
2 places de stationnement par classe.
De plus un abri cycle sera exigé
- Universités et établissements d'enseignement pour adultes :
5 places de stationnement pour 100 personnes.
Une surface de stationnement couverte pour cycle sera exigée.

3- MODALITÉS D'APPLICATION

- Pour les aires d'évolution et de stationnement matérialisées, les places de stationnement auront des dimensions minimales de 5,00 m x 2,40 m
- 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 m² 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 A REALISER

Pour toutes les opérations, les espaces libres et plantations en pleine terre devront représenter une emprise d'au moins 15 % de la superficie de l'opération.

Par ailleurs, pour tout programme de 25 logements et plus, ces espaces seront aménagés avec une aire de jeux ou de détente d'au moins 500 m² par seuil de 25 logements.

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. Les arbres abattus seront remplacés par des arbres de haute futaie au minimum jusqu'à concurrence de 1 arbre par tranche de 100 m² de surface de terrain.

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 aires de stationnement non couvertes devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. maximal est fixé comme suit :

- en zone 1AUa : 0,40
- en zone 1AUb : 0,50

En application de la servitude de mixité sociale, toute opération de construction devra comporter obligatoirement au minimum 50 % de logement sociaux zones 1AUa.

Toutefois dans le cas de lotissements ou de ZAC, il pourra être défini des C.O.S. différents pour chacune des parcelles créées dans la limite des possibilités globales découlant de la zone, sans pouvoir dépasser un C.O.S. parcellaire égal au double du ou des C.O.S. prévus ci-dessus.

Chapitre 23 – Dispositions applicables en 2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU correspond à une zone encore non équipée ou insuffisamment équipée, destinée au développement futur de l'agglomération (habitat permanent ou aménagement touristique).

Ces zones ne pourront faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du P.L.U (Plan Local d'Urbanisme).

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition de ne pas excéder en une seule et unique fois 50 % de la surface de plancher de l'existant sans pour cela dépasser une surface de plancher totale par unité foncière de 200 m² et sous réserve de l'application des articles de cette zone.

- 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, ainsi que les installations et travaux divers liés à ces opérations.

SECTION II CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

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

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Sans objet.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions des constructions admises à l'article 2, ne devra pas dépasser la hauteur de la construction d'origine.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'extension des constructions admises à l'article 2 cherchera à s'intégrer à l'environnement et notamment en se rapprochant des constructions existantes (volume, couleur, emploi de matériaux).

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans prescriptions particulières

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Sans prescriptions particulières

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

TITRE 4

ZONE AGRICOLE

La zone à agricole est définie conformément à l'article R123-7 du Code de l'Urbanisme

Elles sont désignées zone **A**.

Cette zone concerne les secteurs à protéger en raison de leur valeur agricole

Chapitre 24 – Dispositions applicables en A

Caractère de la zone

La zone A est une zone à vocation agricole.

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Sont interdits :

Les constructions:

- les constructions ne respectant pas les dispositions de l'article R111-2,
- les constructions à usage d'habitation sauf celles liées aux activités de la zone, et soumises aux conditions de l'article 2,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureaux, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,
- les constructions à usage commercial,
- les constructions à usage artisanal,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,

Les installations et travaux divers:

- les dépôts sauvages de toute nature,
- les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux de récupération.
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 ha et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2,

Les campings et stationnement de caravanes:

Les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisir:

Les carrières et gravières:

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

- * Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :
- Les constructions à condition qu'elles soient liées à l'exploitation agricole (bâtiments agricoles).
 - Les constructions à usage d'habitation à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 50m² et quelles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des exploitations.
 - La recherche et l'exploitation des gisements pétroliers à condition que le pétitionnaire s'engage à remettre en l'état après sondage et exploitation.
 - Les installations et travaux divers et les installations classées à condition qu'ils soient liés à la recherche et à l'exploitation pétrolière.
 - Les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.42-19 du Code de l'Urbanisme, à condition que :
 - ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'il ait été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive au bâtiment édifié avant l'instruction des autorisations d'urbanisme).

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

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.

- 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.

2 - Voirie

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 séparera d'un carrefour existant ou projeté (emplacement réservé).

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

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage ou forage conformément à la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement

Eaux Usées :

- Les eaux et matières usées, à défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement, doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur.
- L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite, même si elles sont traitées.

Eaux Pluviales :

- Afin de protéger la qualité physico-chimique et bactériologique du milieu récepteur et éviter la surcharge des réseaux pluviaux en place, les eaux de ruissellement, provenant des surfaces imperméabilisées lors de la réalisation de nouvelles constructions, devront prioritairement être infiltrées sur le site par l'intermédiaire d'ouvrages appropriés (cf. annexes sanitaires)
- Lorsque cela s'avérera nécessaire, un prétraitement et une régulation des débits avant rejet dans le milieu devront être effectués.
- Les constructions sont admises si le constructeur s'engage à réaliser, à sa charge, et conformément aux avis des services techniques conseillés de la Commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.
- En outre, le constructeur réalisera, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné par les services conseillés de la Commune. Lorsque cela s'avérera nécessaire, un prétraitement, une régulation des débits, avant rejet dans le milieu récepteur devant être effectué.

3 – Incendie

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

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans prescriptions particulières.

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

Toute construction sera implantée à une distance minimale de :

- 100 m par rapport à l'axe de la RN 250,
- 35 m par rapport à l'axe des routes départementales.
- 25 m par rapport à l'axe des autres voies.

Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 15 m par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.

Les saillies d'avant-toits, emmarchements, balcons, acrotères,...ne sont pas compris dans les marges d'isolement.

Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site.

Les saillies d'avant-toits, emmarchements, balcons, acrotères,...ne sont pas compris dans les marges d'isolement.

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

Les constructions devront être édifiées à une distance minimale de 6 m les unes par rapport aux autres.

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois une note devra démontrer de l'insertion du projet dans le site.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Hauteur absolue (prise au faîtage) par rapport au sol naturel avant travaux :

La hauteur des constructions à usage d'habitation, de bureaux et de services nécessaires aux activités existantes, est limitée, toutes superstructures comprises, à 6 m (rez de chaussée), mesurée au faîtage par rapport au sol naturel avant travaux.

Les autres constructions : sans prescriptions particulières.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions chercheront à s'intégrer à l'environnement existant en s'attachant au respect des points suivants :

- Volume et échelle : se rapprocher de l'échelle en volume des constructions environnantes. Cette règle peut conduire dans le cas d'un programme important situé dans un contexte très morcelé, à morceler ce programme.
- Proportions : en terrain plat, on fera prédominer les proportions (1/3) et les lignes horizontales.
- Couleur : s'attacher au respect des couleurs dominantes de l'environnement.

Le respect de ces règles sera d'autant plus strict que l'environnement construit est plus proche.

Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que la façade principale, il en sera de même pour les constructions annexes :

- Les imitations de matériaux seront proscrites. On cherchera au contraire à mettre en valeur les matériaux de la construction.
- Les pastiches de styles étrangers (styles régionaux étrangers à la région en particulier) seront proscrits.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions devra préserver au maximum les plantations existantes.

Dans les marges de recul, les plantations seront conservées ou réalisées afin de dissimuler au maximum les constructions

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans prescriptions particulières.

TITRE 5

ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont définies conformément à l'article R123-8 du Code de l'Urbanisme

Elles se déclinent en zones

- NH, dont le secteur NHC
- NL, dont les secteurs NLa, NLb et NLg
- NLC
- NM dont les secteurs NMb et NMi
- NO dont le secteur Non
- NP dont le secteur NPg
- NR dont le secteur NRfu
- NS
- NV

Les zones N sont des zones naturelles et forestières. Equipées ou non, elles doivent être protégées 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 leur caractère d'espaces naturels.

Chapitre 25 – Dispositions applicables en NH et NHc

Caractère de la zone

Zone naturelle d'habitat dispersé et/ou agricole
Un secteur NHc correspond au quartier bâti de Camicas.

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Sont interdits :

Les constructions:

- les constructions ne respectant pas les dispositions de l'article R111-2,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureaux, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,
- les constructions à usage commercial,
- les constructions à usage artisanal,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation.

Les installations et travaux divers:

- les dépôts sauvages de toute nature,
- les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux de récupération.
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 m de dénivelé et qui porte sur une superficie de plus 2 ha, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2,

Les campings et stationnement de caravanes:

Les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisir:

Les carrières et gravières:

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

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

- Les affouillements et exhaussements des sols supérieures aux conditions fixées à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, à condition que :
 - ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'il ait été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive au bâtiment édifié avant l'instruction des autorisations d'urbanisme).
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui ne devront pas excéder en une seule et unique fois 50% de la surface de plancher de l'existant sans pour cela dépasser une surface de plancher totale de 250 m² et sous réserve de l'application des articles de cette zone. Ainsi que les annexes et/ou les cabanes forestières qui ne devront pas dépasser au total 50 m²

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

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.

- Tout nouvel accès sur la RD 112. devra s'assurer des conditions de sécurité et de visibilité. Il sera plutôt recherché la mutualisation des accès pour limiter leur nombre.

2 - Voirie

- 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	1,5m
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 - 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 séparera d'un carrefour existant ou projeté (emplacement réservé).

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).

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.

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.

8 – Cheminements piétons

Les opérations 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

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle devra être alimentée en eau potable, par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes. Toutefois les terrains d'une superficie supérieure à 4000 m² peuvent être alimentés en eau potable par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement

Eaux Usées :

- Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires). En l'absence du réseau d'assainissement fonctionnel en limite du domaine public, les eaux doivent être dirigées des dispositifs de traitement autorisés et évacués conformément aux exigences des textes en vigueur.
- L'évacuation directe des eaux usées, traitées ou non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux Pluviales :

Afin de protéger la qualité physico-chimique et bactériologique du milieu récepteur et éviter la surcharge des réseaux pluviaux en place, les eaux de ruissellement, provenant des surfaces imperméabilisées lors de la réalisation de nouvelles constructions, devront prioritairement être infiltrées sur le site par l'intermédiaire d'ouvrages appropriés (voir annexes sanitaires). Lorsque cela s'avérera nécessaire, un prétraitement et une régulation des débits, avant rejet dans le milieu récepteur devront être effectués. Afin d'assurer le libre écoulement des eaux, l'installation d'obstacles, de clôture notamment, dans l'axe en travers des exutoires des eaux de ruissellement à ciel ouvert est interdite.

3 – Incendie

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

4 - Réseaux divers

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans prescription particulière

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

Toute construction sera implantée à une distance minimale de :

- 100 m par rapport à l'axe de la RN 250,

- 35 m par rapport à l'axe des bretelles et routes départementales.
- 15 m par rapport à l'axe des autres voies.

En NHc : la façade de toute construction sera implantée à 0 m, 3 m ou 6 m (comptée depuis l'alignement) Toutefois pour l'extension des constructions existantes, il pourra être accepté que celle-ci se réalise dans la continuité des bâtiments existants sans tenir compte de l'implantation 0 m, 3 m ou 6 m.

Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site

Cas particuliers

Annexe :

L'implantation des annexes, est autorisée au-delà de la construction principale. Toutefois en cas d'impossibilité (ex parcelle d'angle, découpage foncier particulier, construction mitoyenne...) une implantation en façade sur voie pourra être autorisée à 6 m minimum de la voie.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En NH : toute construction sera implantée à une distance minimale de 6 m des limites séparatives.

En NHc :

- Les constructions sont autorisées en ordre continu, semi-continu et discontinu
- En semi-continu et discontinu : toute construction sera implantée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

Les piscines non couvertes et non closes seront implantées à 4 m minimum.

Les saillies d'avant-toits, emmarchements, balcons, acrotères,...ne sont pas compris dans les marges de recul.

Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site

Cas particuliers

Annexe :

L'implantation des annexes, non accolée à la construction principale, est autorisée sur les limites séparatives ou à 2 m des limites séparatives.

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

6m minimum

Une implantation différente pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois une note devra démontrer de l'insertion du projet dans le site.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol maximale : 10 % en NH
30 % en NHc

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.

Toutefois une note devra démontrer de l'insertion du projet dans le site

L'emprise totale des annexes et des cabanes forestières ne devra pas excéder 50 m², sans que l'emprise totale des constructions ne dépasse le maximum autorisé.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue (prise au faitage) par rapport au sol naturel avant travaux :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8 m en NH et 8,50 m en NHc

Ne sont pas compris dans les superstructures, les antennes, les paratonnerres et les souches de cheminée.

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 de l'insertion du projet dans le site

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 à savoir :

- 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, de même que les bandeaux d'asphalte (shingle rouge).
- 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 sont interdites.

Les constructions de conception architecturale contemporaine ou faisant appel à des techniques contemporaines (exemple : toitures solaires, toitures terrasses, toitures à forte pente > 40%) feront l'objet d'une étude particulière montrant leur parfaite intégration dans le site tant sur le paysager qu'architectural.

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.

Les clôtures devront répondre aux caractéristiques suivantes :

- En façade sur voie : Les clôtures en brande ou de type ossature béton réservant feuillure pour remplissage béton seront strictement interdites en façade sur voie. Elles seront en partie réalisées d'un mur bahut doublé de haies vives et auront une hauteur maximale de 1,40 m.
- En limite séparative : leur hauteur sera de 1,80 m.

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,...).

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions devra préserver au maximum les plantations existantes.

Dans les marges de recul, les plantations seront conservées ou réalisées afin de dissimuler au maximum les constructions

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescription

Chapitre 26 – Dispositions applicables en NL, NLa, NLb et NLg

Caractère de la zone

Zone naturelle de sports, de loisirs et d'équipements où l'accueil du public nécessite des équipements, dans laquelle 4 secteurs sont identifiés :

- le secteur NLa où la densité des équipements est plus importante (Dune du Pyla, accueil du Lac de Cazaux);
- le secteur NLb correspondant à un secteur spécialisé dans l'aéronautique, autour de l'aérodrome Villemarie; et aux équipements sportifs autour de la plaine des sports Gilbert Moga
- le secteur NLg correspondant au secteur du golf et à son extension.

Rappel :

- Les parcelles touchées par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Villemarie tramé en traits pointillés rouges sur la planche La Teste Centre (CF pièce 4) devront faire application des dispositions règlementaires de la servitude annexées (CF pièce 9.3)
- Les parcelles touchées par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Cazaux tramé en traits pointillés rouges sur la planche La Teste Centre (CF pièce 4) devront faire application des dispositions règlementaires de la servitude annexées (CF pièce 9.2)

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Sont interdits en NL :

Les constructions:

- les constructions ne respectant pas les dispositions de l'article R111-2,
- les constructions à usage d'habitation, sauf celles autorisées à l'article 2
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureaux, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,
- les constructions à usage commercial, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,
- les constructions à usage artisanal,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole, sauf celles liées à l'exploitation des centres équestres,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,

Les installations et travaux divers:

- les dépôts sauvages de toute nature,
- les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux de récupération.
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 2 ha et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2, et hormis ceux liés aux activités de sports et de loisirs nécessaire aux équipements autorisés dans la zone.

Les campings et stationnement de caravanesLes habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisirLes carrières et gravières :

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

* Sont interdits en NLa, et NLb

Les constructions:

- les constructions ne respectant pas les dispositions de l'article R111-2,
- les constructions à usage d'habitation sauf celles liées aux activités ou équipements du secteur et répondant aux conditions de l'article 2,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- les constructions à usage de bureaux, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,
- les constructions à usage commercial sauf celles liées aux activités ou équipements du secteur et répondant aux conditions de l'article 2,
- les constructions à usage artisanal, sauf celle liées aux activités ou équipements du secteur et répondant aux conditions de l'article 2
- les constructions à usage industriel, sauf celles liés aux activités ou équipements du secteur et répondant aux conditions de l'article 2,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,

Les installations et travaux divers:

- les dépôts sauvages de toute nature,
- les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux de récupération.
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2, hormis ceux liés aux activités de la zone.

Les campings et stationnement de caravanesLes habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisir,Les carrières et gravières:

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

* Sont interdits en NLg :

Les constructions:

- les constructions ne respectant pas les dispositions de l'article R111-2,
- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions à usage commercial,
- les constructions à usage artisanal,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,

Les installations et travaux divers:

- les dépôts sauvages de toute nature,
- les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux de récupération.
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2, hormis ceux liés aux activités de la zone.

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

* en zone NL, NLa et NLb sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions d'habitations à condition qu'elles soient liées aux besoins de gardiennage du zoo, des centres équestres, de l'hippodrome, de l'aérodrome et des activités qui y sont liées, situées dans l'enceinte de l'aérodrome et des équipements sportifs de la plaine Gilbert Moga.
- Les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, à condition que :
 - ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- Les installations liées aux aires de sport et aux parcs d'attractions tels que définis par l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme à condition qu'elles soient nécessaires à leur bon fonctionnement
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'elle n'excède pas en une seule et unique fois 50 % de la surface de plancher de l'existant sans pour cela dépasser une surface de plancher totale par unité foncière de 200 m² et sous réserve de l'application des articles de cette zone.

- Les installations sportives et de loisirs nécessaires à l'accueil du public dans le cadre des PRL existants
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'il ait été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive au bâtiment édifié avant l'instruction des autorisations d'urbanisme).

*** De plus, en secteur NLa NLb et NLg sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :**

En NLa :

- Les installations nécessaires à l'accueil et à la fréquentation du public.
- les constructions à usage commercial à condition qu'elles soient liées aux besoins de fonctionnement de l'aire d'accueil de la Dune du Pyla, de l'aire des bords du Lac de Cazaux
- Les constructions à usage de bureaux à condition qu'elles soient liées aux besoins de fonctionnement de l'aire d'accueil de la Dune du Pyla, de l'aire des bords du Lac de Cazaux

En NLb :

- Les constructions à usage de bureaux à condition qu'elles soient liées aux besoins de l'activité aéroportuaire et de la plaine des sports Gilbert Moga
- les constructions à usage commercial, artisanal et industriel à condition qu'elles soient liées aux besoins de l'activité aéroportuaire

En NLg :

- les parcours de golf et leur extension
- les équipements techniques nécessaires au parcours de golf
- les affouillements et exhaussement du sol à condition qu'ils soient liés à l'aménagement du golf

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

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.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie, et de la protection civile (au moins 4 m de largeur, ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).
- Tout nouvel accès sur la RD 112. devra s'assurer des conditions de sécurité et de visibilité. Il sera plutôt recherché la mutualisation des accès pour limiter leur nombre.

2 – Voirie

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

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

1 – Eau potable

Toute implantation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable s'il existe.

Dans le cas où cela ne serait pas possible, et dans l'attente de sa réalisation, un forage pourra être autorisé après une étude hydrogéologique qui devra satisfaire aux exigences des textes et règlements en vigueur.

2 – Assainissement

Eaux Usées :

- Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires). En l'absence du réseau d'assainissement fonctionnel en limite du domaine public, les eaux doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement autorisés et évacués conformément aux exigences des textes en vigueur.
- L'évacuation directe des eaux usées, traitées ou non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux Pluviales :

- Les constructions sont admises si le constructeur s'engage à réaliser, à sa charge, et conformément aux avis des services techniques conseillers de la Commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera, à sa charge, des dispositifs déversoirs désignés par les services conseillers de la commune.
- Lorsque cela s'avérera nécessaire, un prétraitement et une régulation des débits, avant rejet dans le milieu récepteur, devront être effectués.

3 – Incendie

Un permis de construire ou toute autre autorisation pourra être refusé dans un secteur dépourvu ou insuffisamment pourvu de défense incendie

4 – Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux, seront réalisés en souterrain.

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.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans prescriptions particulières.

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

Toute construction sera implantée à une distance minimale de 20 m comptées depuis l'alignement.

En NLa : toute construction sera implantée à une distance minimale de 100 m des rives du lac de Cazaux.

Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site.

En NLb : toute construction sera implantée à une distance minimale de 10 m mesurée depuis l'alignement

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction devra être implantée à une distance égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que cette distance ne puisse être inférieure à 4 m.

Piscines : elles seront implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site

Les saillies d'avant-toits, emmarchements, balcons, acrotères,...ne sont pas comptés dans les marges de reculs (Cf. Dispositions générales

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

Sans prescription

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zones NLg et NLa : sans prescription

En zone NL et NLb : l'emprise au sol des constructions sera au maximum de 30%

Pour les constructions liées à l'activité de l'aérodrome ou de télécommunication : Sans prescription

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

En NL : pour les constructions à usage d'habitation, 8m au faîtage
pour les autres constructions autorisées dans la zone : sans prescription

En zones NLa : 4,50 m au faîtage

En zones NLb : La hauteur maximale (hauteur absolue, prise au faîtage, par rapport au sol naturel avant travaux) des constructions ne peut excéder 11,50 m au faîtage

En zone NLg : sans prescription

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 de l'insertion du projet dans le site.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En zone NL, NLg et NLa :

Les constructions doivent être réalisées en utilisant au maximum le bois d'une manière apparente et les parties maçonnées doivent être traitées dans un matériau unique apparent. Pour les constructions d'aspect traditionnel, la couverture doit être réalisée en tuiles canal, et la pente doit être comprise entre 25 et 40 %.

Les constructions 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.

En zone NLb :

- Façades : les bardages en tôle prélaquée sont tolérés.
- Toitures : les constructions seront couvertes en tuiles de type régional. Les couvertures en fibrociment recouvertes ou non de tuiles et celles de bardeaux d'asphalte sont tolérées, de même que les bacs acier laqué.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement doit être assuré en dehors des emprises publiques.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tous les espaces libres doivent être aménagés. Ces aménagements devront largement faire appel aux plantations.

Les plantations existantes devront être maintenues au maximum. Les arbres abattus devront être remplacés en nombre suffisant.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescription

Chapitre 27 Dispositions applicables en NLC

Caractère de la zone

Zone naturelle de loisirs et d'équipements où les campings sont autorisés

Rappel :

- Les parcelles touchées par le Périmètre de Prévention des Risques d'Avancée Dunaire et Recul du Trait de Côte tramé en vaguelettes rouges sur la planche Pyla (CF pièce 4) devront faire application des dispositions réglementaires de la servitude annexée (CF pièce 7.3).

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Sont interdits :

Les constructions:

- les constructions ne respectant pas les dispositions de l'article R111-2,
- les constructions à usage d'habitation, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone et répondant aux conditions de l'article 2,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureaux, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,
- les constructions à usage commercial, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,
- les constructions à usage artisanal,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,

Les installations et travaux divers:

- les dépôts sauvages de toute nature,
- les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux de récupération.
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2,

Les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisir si elles ne respectent les conditions fixées à l'article 2.

Les carrières et gravières:

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

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

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ainsi que les constructions à condition qu'elles soient nécessaires à leur fonctionnement,
- Les habitations légères de loisirs à condition qu'elles soient prévues au sein de campings ou de PRL (Parc Résidentiel de Loisirs) Au sien des terrains de campings et conformément à l'article R.111-32 le nombre d'habitations légères de loisirs devra :
 - Etre 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 mobiles de loisirs à condition qu'elles soient prévues au sein de campings ou de PRL (Parc Résidentiel de Loisirs) Toutefois en application de l'article R.111-33 du Code de l'Urbanisme les résidences mobiles de loisirs seront destinées à une occupation temporaire ou saisonnière et conserveront leurs moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction.
- Les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition que :
 - ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- Les installations liées aux aires de sport telles que définies par l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme à condition qu'elles sont nécessaires à leur bon fonctionnement
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'elle n'excède pas en une seule et unique fois 50 % de la surface de plancher de l'existant sans pour cela dépasser une surface de plancher totale par unité foncière de 200m² et sous réserve de l'application des articles de cette zone.
- Les constructions à condition qu'elles soient nécessaires à l'organisation et à la surveillance des terrains de camping et de stationnement de caravanes, ainsi que celles nécessaires aux activités sportives.
- Les constructions d'habitations à condition qu'elles soient liées aux besoins de gardiennage des campings, situées dans l'enceinte des campings

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES****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.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie, et de la protection civile (au moins 4 m de largeur, ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).
- Tout nouvel accès sur la RD 112. devra s'assurer des conditions de sécurité et de visibilité. Il sera plutôt recherché la mutualisation des accès pour limiter leur nombre.

2 - Voirie

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

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

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Dans le cas où cela ne serait pas possible, et dans l'attente de sa réalisation, un forage pourra être autorisé après une étude hydrogéologique qui devra satisfaire aux exigences des textes et règlements en vigueur.

2 – Assainissement

Eaux Usées :

- Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires). En l'absence du réseau d'assainissement fonctionnel en limite du domaine public, les eaux doivent être dirigées des dispositifs de traitement autorisés et évacués conformément aux exigences des textes en vigueur.
- L'évacuation directe des eaux usées, traitées ou non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux Pluviales :

Les constructions sont admises si le constructeur s'engage à réaliser, à sa charge, et conformément aux avis des services techniques conseillers de la Commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné par les services conseillers de la Commune.

3 – Incendie

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

4 - Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain à l'exception des lignes H.T.

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.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans prescriptions particulières.

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

Les constructions nouvelles et les emplacements de tentes et caravanes doivent observer un recul minimum de 10 m par rapport à l'emprise publique de toutes voies, et de 25 m de l'axe de la RD218.

Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction sera implantée à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site

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

Sans prescription

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans prescription

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions (prise au faîtage par rapport au sol naturel avant travaux) ne peut excéder 8 m,

Pour les habitations légères de loisirs : 5,5 maximum

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 de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être réalisées en utilisant au maximum le bois d'une manière apparente et les parties maçonnées doivent être traitées dans un matériau unique apparent et dans les tons soutenus à l'exclusion du blanc et des couleurs agressives.

Pour les constructions d'aspect traditionnel, la pente des toits doit être comprise entre 25 et 40 % et la couverture doit être réalisée en tuiles canal de teinte claire mélangée.

Une attention toute particulière devra être portée sur l'insertion des HLL et résidences mobiles de loisirs implantées en site classé et notamment lorsqu'elles sont en covisibilité avec la dune du Pilat et/ou avec le Bassin d'Arcachon ou l'océan. Ainsi l'utilisation du bois d'une manière apparente, notamment, sera recherchée.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tous les espaces libres doivent être aménagés. Ces aménagements devront largement faire appel aux plantations. Des écrans végétaux devront dissimuler dans toute la mesure du possible les constructions autorisées.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement et devront être rendus invisibles des emprises publiques au moyen de haies végétales, arbres, ...

Les plantations existantes devront être maintenues au maximum. Toute coupe ou abattage d'arbre devra recevoir, au préalable, une autorisation. Dans ce cas, les arbres abattus seront remplacés par des arbres de haute futaie à minimum, jusqu'à concurrence de 1 arbre existant ou à remplacer par tranche de 100 m² de surface de terrain.

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.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescription

Chapitre 28 Dispositions applicables en NM, NMb et NMi

Caractère de la zone

Zone naturelle de protection des espaces maritimes et insulaires du Bassin d'Arcachon

Le secteur NMb correspond au Banc d'Arguin.

Le secteur NMi correspond à l'Île aux Oiseaux

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toute occupation et utilisation du sol sauf celles visées à l'article 2.

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

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 R146-2 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 R146-2 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.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Sans prescriptions particulières

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans prescriptions particulières

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

Sans prescriptions particulières

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans prescriptions particulières

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE 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.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans prescriptions particulières

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans prescriptions particulières

Chapitre 29 – Dispositions applicables en NO et NO n

Caractère de la zone

Zone naturelle destinée à l'activité ostréicole et au stationnement des bateaux.

Il s'agit de zones littorales du Bassin d'Arcachon, dont la plupart sont sur le Domaine Public Maritime et l'occupation de ce dernier fait l'objet de concessions réservées à ces activités.

Cette zone couvre

- l'Aiguillon / Lapin Blanc,
- Les malines du port central et du port de Rocher
- Le complexe des Bassins dégorgeoirs du Canalot,

Un secteur NO n correspond à la zone dédiée à l'activité nautique située au nord des Prés salés Ouest

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Sont interdits en zone NO et secteur NO n

Les constructions:

- les constructions ne respectant pas les dispositions de l'article R111-2,
- les constructions autres que celles nécessaires : à l'exploitation et à la transformation des produits de la mer, à la gestion des activités de plaisance, à la construction et l'entretien des installations nécessaires à l'exploitation des produits de la mer, les équipements, les commerces, services et structures administratives et associatives liées à la pêche, la conchyliculture et la plaisance, à la gestion du patrimoine et les équipements publics.
- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureaux, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,
- les constructions à usage commercial sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,
- les constructions à usage artisanal sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,
- les constructions à usage d'exploitation agricole sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,

Les installations et travaux divers:

- les dépôts sauvages de toute nature,

- les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux de récupération.
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2,

Les campings et stationnement de caravanes:

Les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisir:

Les carrières et gravières:

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

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

- Les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition que :
 - ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site,
 - ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- Les installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'accueil et à la fréquentation du public.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'il ait été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive au bâtiment édifié avant l'instruction des autorisations d'urbanisme).
- Pour le secteur NO n : Les constructions et équipements nécessaires à l'exploitation d'un port à sec, aux activités nautiques et au traitement des vases portuaires

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

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.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie, et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur, ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m).

2 - Voirie

- 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 séparera d'un carrefour existant ou projeté (emplacement réservé).

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

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-retours d'eau.

Dans le cas où cela ne serait pas possible, et dans l'attente de sa réalisation, un forage pourra être autorisé après une étude hydrogéologique qui devra satisfaire aux exigences des textes et règlements en vigueur.

2 – Assainissement

Eaux Usées :

- Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires).

Eaux Pluviales :

- Les constructions sont admises si le constructeur s'engage à réaliser, à sa charge, et conformément aux avis des services techniques conseillers de la Commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné par les services conseillers de la Commune.
- Lorsque cela s'avérera nécessaire, le constructeur effectuera un prétraitement et une régulation des débits, avant rejet dans le milieu récepteur.

3 – Incendie

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

4 - Réseaux divers

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain à l'exception des lignes H.T.

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) réalisés en souterrain devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans prescriptions particulières.

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

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans prescriptions particulières.

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

Etant donné la spécificité de la zone aucune distance minimale n'est imposée.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La dimension maximale des constructions à édifier est de :

- Sur le site l'Aiguillon/Lapin Blanc : 72 m² pour les cabanes ostréicoles et 200 m² pour les autres constructions autorisées,
- Sur le complexe des bassins dégorgeoirs du Canalot : 30 % de l'unité foncière
- Pour le secteur NOn : sans objet

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

La hauteur absolue comptée à partir du sol naturel avant travaux, toutes superstructures comprises, ne devra pas excéder :

- Pour les cabanes ostréicoles et les couvertures de bassins dégorgeoirs : 5 mètres maximum.
- Pour les systèmes de levage et de manutentions : 4,50 mètres maximum.
- Pour les autres constructions autorisées : 8 mètres maximum.
- Pour le secteur NOn : 10 mètres pour les équipements techniques (hangars, équipements de stockage et de manutention...) 8 mètres pour les autres constructions autorisées dans la zone

Cas particuliers

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 de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être réalisées en utilisant au maximum le bois d'une manière apparente et les parties maçonnées doivent être traitées dans un matériau unique apparent et dans les tons soutenus à l'exclusion du blanc et des couleurs agressives.

Pour les constructions d'aspect traditionnel, la pente des toits doit être comprise entre 25 et 40 % et la couverture doit être réalisée en tuiles canal de teinte claire mélangée.

La forme générale des constructions existantes doit être respectée. Les toitures doivent comporter deux pentes, avec pignon sur le Bassin d'Arcachon ou la voie principale, et seront couvertes en tuiles de type et de teintes régionales (couleur sable et rouge brique).

Les couvertures en tuiles creuses sur support fibrociment sont tolérées.

Toutes les façades des constructions doivent être recouvertes de bois (bardage vertical).

Volume : Les cabanes ostréicoles y compris les structures couvrant les bassins qui auront une surface supérieure à 48 m² (soit la 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), excepté sur le Complexe Port Rocher.



Matériaux en 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, excepté sur le Complexe Port Rocher.



Toitures : La couverture doit être en tuiles de Gironde et la pente sera de 33 % (excepté sur le Complexe Port Rocher).

Couleurs : les façades de bois doivent être peintes ou teintées à l'aide de produits de conservation ou de protection, les menuiseries (porte, volets, fenêtres...) doivent être peintes de couleurs vives (excepté sur le Complexe Port Rocher).

Un calepin "technique et d'insertion paysagère et architecturale" est joint en annexe pour assurer si besoin est, une meilleure compréhension de ces règles.

Pour le secteur NOn : Une attention toute particulière devra être apportée à l'aspect extérieur des constructions. Il est préconisé d'utiliser au maximum le bois d'une manière apparente et les parties maçonnées doivent être traitées dans un matériau unique apparent et dans les tons soutenus à l'exclusion du blanc et des couleurs agressives.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tous les espaces libres doivent être aménagés. Ces aménagements devront largement faire appel aux plantations

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement et devront être rendus invisibles des emprises publiques au moyen de haies végétales, arbres, ...

Les plantations existantes devront être maintenues au maximum. Toute coupe ou abattage d'arbre devra recevoir, au préalable, une autorisation.

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.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières

Chapitre 30 – Dispositions applicables en NP et NPg

Caractère de la zone

Zone naturelle de protection des espaces naturels.

Le secteur NPg permet les aménagements nécessaires à la réalisation de l'aire de grands rassemblements des gens du voyage.

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

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

- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
 - a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours ou à l'accueil des associations sportives et culturelles lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
 - b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
 - c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques de la zone (exploitations sylvicoles, agricoles,...);
 - d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;

- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, soit :
- La remise en état des cabanes forestières conformément aux caractéristiques fixées par l'inventaire, ou le remplacement d'éléments qui auraient pour effet de les rendre plus conformes au règlement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- f) La reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition qu'elles soient réalisées à l'identique des densités et des hauteurs initiales ; pour les cabanes forestières identifiées, la reconstruction devra se conformer aux caractéristiques fixées par l'inventaire.
- g) Les installations techniques liées à la navigation aérienne telles que balises radioélectriques, radars, etc...
- Les points d'eau nécessaires à la DFCI et les installations de sécurité.
 - Les constructions à condition qu'elles soient indispensables à l'exploitation de la voie ferrée
 - Les installations et constructions à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation des gisements pétroliers, le pétitionnaire étant tenu de remettre le site en l'état.
 - Les clôtures à conditions qu'elles concernent les cas ci-après et sous réserve de ne pas barrer ou empiéter sur un chemin ou un pare-feu :
 - pour les jardins attenants à une cabane, dont la superficie clôturée doit être inférieure à 500 m²,
 - pour les installations de la DFCI,
 - pour les installations liées à l'exploitation des gisements pétroliers,
 - pour les installations techniques liées à la navigation aérienne y compris les installations militaires.
 - En zone NPg, sont autorisés également, les occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient nécessaires à la réalisation d'aire de grands rassemblements des gens du voyage.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

Pour être aménageable, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement par l'application de l'article 682 du code civil.

Les équipements prévus à l'article 2 et les installations devront à leur achèvement être desservis par une voie publique ou privée dans les conditions satisfaisantes notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Tout aménagement ou création de voie devra respecter le site tant pour le tracé que pour les matériaux utilisés. Les voies prévues au plan pourront être réalisées en matériaux traditionnels, mais devront respecter les lettres.

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

1 - Eau

Les constructions à usage d'habitation existante, à défaut de branchement possible sur une conduite de distribution publique, pourront être alimentées par forage individuel après enquête hydrogéologique (cf. annexes sanitaires).

2 – Assainissement

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur le réseau public, être dirigées sur les dispositifs de traitement s'intégrant au site et être évacuées conformément aux exigences des prescriptions réglementaires.

Les aménagements prévus doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales.

3 – Électricité – Téléphone

Les lignes MT, BT, et de télécommunication ainsi que les branchements devront être enterrés.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans prescriptions particulières.

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

Toute construction doit être implantée à une distance minimale :

- de 50 m de part et d'autre de la route départementale 112 (CAZAUX-LA TESTE)
- de 50 m de part et d'autre de la piste 214, des pistes pétrolières et celles pouvant être créées
- de 50 m au droit des crastes, canaux et cours d'eau

Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site

Les saillies d'avant-toits, emmarchements, balcons, acrotères,...ne sont pas comptés dans les marges de reculs (Cf. Dispositions générales)

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 25 m.

Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site

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

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La remise en état ou l'aménagement des constructions existantes ne pourra conduire à excéder les dimensions des cabanes traditionnelles soit 8 m sur 4 m.

Pour les autres constructions notamment publiques autorisées à l'article 2 : sans prescription particulière.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, toutes superstructures comprises, ne doit dépasser 4,50 m du sol naturel avant travaux.

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 de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'emploi de matériaux autres que le bois est interdit, à l'exception de la souche des cheminées.

La couverture devra être réalisée en tuiles de Gironde, romanes ou méridionales de couleur sable.

La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 40 %.

Seul sera autorisé l'emploi de produits d'entretien respectant la couleur traditionnelle du bois, à savoir brun ou gris-brun.

Toute clôture de parcelle est interdite à l'exception des clôtures "grillage sur potelet" d'une hauteur maximum de 1,80 m réalisées dans les cas suivants sous réserves de ne pas barrer ou empiéter sur un chemin :

- Pour les jardins dont la superficie clôturée est inférieure à 500 m², attenants à une cabane
- Pour les points d'eau nécessaires à la D.F.C.I.
- 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.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement correspondant aux types d'occupation ou d'utilisation du sol prévus à l'article 2, doit être fait en dehors des voies publiques, avec des matériaux aussi légers que possible et s'intégrer parfaitement au site.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les travaux d'assèchement ou de comblement des lettres humides, braous et marais sont interdits.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières.

Chapitre 31 – Dispositions applicables en NR et NRfu

Caractère de la zone

Zone naturelle de protection des espaces remarquables, au titre de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme issu de la loi n° 86.2 du 03 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

Le secteur NRfu correspondant à la Forêt Usagère.

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites y compris les travaux d'assèchement ou de comblement des lettres humides, des marais, braous et bernèdes ainsi que toute suppression d'espaces naturels non boisés actuellement (clairière ou arial).

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

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 R146-2 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 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 construction à l'identique après sinistre des constructions existantes. Toutefois en site classé l'aspect extérieur des constructions devra être conforme à l'article 11.
 - 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. De plus en NRfu les cabanes forestières répertoriées sur la carte Durègne ayant disparu pourront être reconstruite à la condition que des vestiges soient encore visibles sur le site. Dans ce dernier cas, les constructions devront avoir une superficie de 8 x 4 m.
- Les clôtures à conditions qu'elles aient les caractéristiques définies à l'article 11.

- Les installations et constructions à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation des gisements pétroliers existants, le pétitionnaire étant tenu de remettre le site en l'état.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

Tout aménagement ou création de voie, piste ou sentier nécessaire aux occupations et installations autorisées à l'article 2, 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 (Rappel : Dans l'emprise du site classé, le projet sera soumis à l'avis de la Commission Départementale des Sites - perspectives et paysages).

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

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans prescriptions particulières.

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

En dehors des cabanes existantes, toute autre construction doit être implantée à une distance :

- de 50 m de part et d'autre de la route départementale 112 (CAZAUX-LA TESTE) et de la route départementale 218 (PYLA-BISCARROSSE).
- de 35 m de part et d'autre de la route départementale 259
- de 25 m de part et d'autre de la route départementale 217
- de 50 m de part et d'autre de la piste forestière 214.
- de 50 m de part et d'autre des pistes pétrolières existantes ou à créer.
- de 100 m des rives et rivages (lac, bassin, océan).
- de 100 m autour de la zone d'aménagement des bords du Lac de Cazaux.
- 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.

Une implantation différente pourra être admise 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 de l'insertion du projet dans le site

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans prescriptions particulières.

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

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, toutes superstructures comprises, ne doit pas dépasser 4,50 m par rapport au sol naturel avant travaux.

Les constructions et installations techniques pour la recherche et l'exploitation pétrolière et les installations de sécurité : sans prescriptions.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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" après sinistre, 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 adossés 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.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans prescriptions particulières.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières.

Chapitre 32 – Dispositions applicables en NS

Caractère de la zone

Zone naturelle spécifique militaire, comprenant l'ensemble des terrains militaires de la BA120.

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sans prescription

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

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

- les constructions, installations et modes particuliers d'utilisation du sol à condition qu'ils soient nécessaires au bon fonctionnement de l'activité militaire et y compris les constructions d'habitation les aires de sports et de loisirs, etc ... liées ou nécessaires à l'activité militaire.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

1 – Accès

- 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.

2 - Voirie

- Les voies destinées à être ouvertes à la circulation publique devront avoir une largeur minimale de 6 m pour la chaussée et de 10 m pour l'emprise.
- L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsqu'un raccordement à une voie existante ouverte à la circulation publique constituera un danger pour la circulation, notamment lorsqu'une distance inférieure à 25 m la séparera d'un carrefour existant ou projeté (emplacement réservé).

- Le permis de construire pourra être refusé (cf. article R.111-4 du code de l'urbanisme notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Sans prescription

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans prescriptions particulières.

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

Sans prescriptions particulières

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans prescriptions particulières, toutefois, les clôtures sont interdites dans le lit des fossés.

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

Sans prescriptions particulières

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans prescriptions particulières

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans prescriptions particulières

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet architectural et paysager cherchera à s'insérer au maximum dans l'environnement dès lors qu'il sera visible d'une voie publique.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans prescriptions particulières

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être maintenues au maximum.

Les abords extérieurs de la zone (clôture, haies, plantation etc...) devront être traités avec le plus grand soin

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans prescriptions particulières

Caractère de la zone

Zone naturelle en milieu urbain périurbain qui participe à l'accompagnement paysager de ces espaces qu'il convient de protéger notamment le long de la RN 250 et de la RD 1250. Certains d'entre eux peuvent accepter un certain nombre d'équipement permettant l'accueil du public (ex coulée verte)

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Sont interdits :

Les constructions:

- les constructions ne respectant pas les dispositions de l'article R111-2,
- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage de bureaux,
- les constructions à usage commercial,
- les constructions à usage artisanal,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'exploitation forestière,
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles liées aux activités ou équipements de la zone,

Les installations et travaux divers:

- les dépôts sauvages de toute nature,
- les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux de récupération.
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2,

Les campings et stationnement de caravanes:

Les habitations légères de loisirs (HLL) et les résidences mobiles de loisir:

Les carrières et gravières:

- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

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

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

- Les équipements d'infrastructures à condition qu'elles soient liés à la fréquentation journalière du milieu naturel ainsi que des équipements de superstructure d'accompagnement liés à l'équipement de plein air ouvert au public dans la mesure où ils ne comportent aucun type d'hébergement.
- Les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition que :
 - ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - ils présentent une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- Les installations liées aux aires de jeux et de sport telles que définies par l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme à condition qu'elles soient nécessaires à leur bon fonctionnement

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

Pour être aménageable, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les équipements et installations prévues à l'article 2 devront, à leur achèvement, être desservis par un accès permettant éventuellement l'approche des engins de lutte contre l'incendie, et adaptés aux besoins et à la fréquentation de ces équipements.

Les cheminements piétonniers devront respecter le site tant sur le plan des tracés que des matériaux utilisés.

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

1 - Eau potable

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable lorsque celui-ci existe. En l'absence de réseau public, il sera fait application du règlement en vigueur

2 – Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle devra être au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur (voir annexes sanitaires).

3 – Électricité - téléphone

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public. Ces réseaux sont obligatoirement enterrés.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans prescriptions particulières.

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

Implantation par rapport à la RN250 : à une distance minimale de 100m

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale (hauteur absolue, prise au faîtage, par rapport au sol naturel avant travaux des constructions ne peut excéder 4,50 m

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 de l'insertion du projet dans le site.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions autorisées en superstructure devront faire l'objet d'une étude architecturale approfondie. Elles utiliseront le bois au maximum, les parties maçonnées apparentes seront peu importantes et devront être enduites dans les teintes claires, à l'exclusion du blanc et des couleurs agressives.

Ces constructions seront d'aspect traditionnel avec des toitures à deux ou plusieurs pentes comprises entre 25 % et 40 % et couvertes de tuiles de type régional de couleur sable.

Seules sont autorisées les clôtures "grillage vert sur potelet vert" d'une hauteur maximale de 1.80 m pour les jardins privatifs ou la protection d'équipements.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement de véhicules doit être établi en dehors des voies publiques avec des matériaux en harmonie avec l'environnement naturel (grave chaulée, pavés autoblocants, dalles, gazon, etc...).

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tous les espaces libres doivent être aménagés, ces aménagements doivent largement faire appel aux plantations.

Les plantations existantes devront être maintenues au maximum. Toute coupe ou d'abattage d'arbre devra recevoir une autorisation. Les arbres abattus devront être remplacés en nombre suffisant.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 14 - CŒFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans prescription

ANNEXES DU REGLEMENT D'URBANISME

Annexe 1 : Calepin technique et d'insertion paysagère et architecturale

Fiche 1 : Le bâti ancien de La Teste centre et ses quartiers périphériques

Fiche 2 : Le bâti ancien de la Teste centre

Fiche 3 : Le bâti traditionnel du quartier du port

Fiche 4 : Le bâti ancien du quartier de Pyla sur Mer

Annexe 2 : Quartier des Miquelots

I. Extension des constructions principales

II. Implantation des abris de jardin

III. Construction des abris de jardin

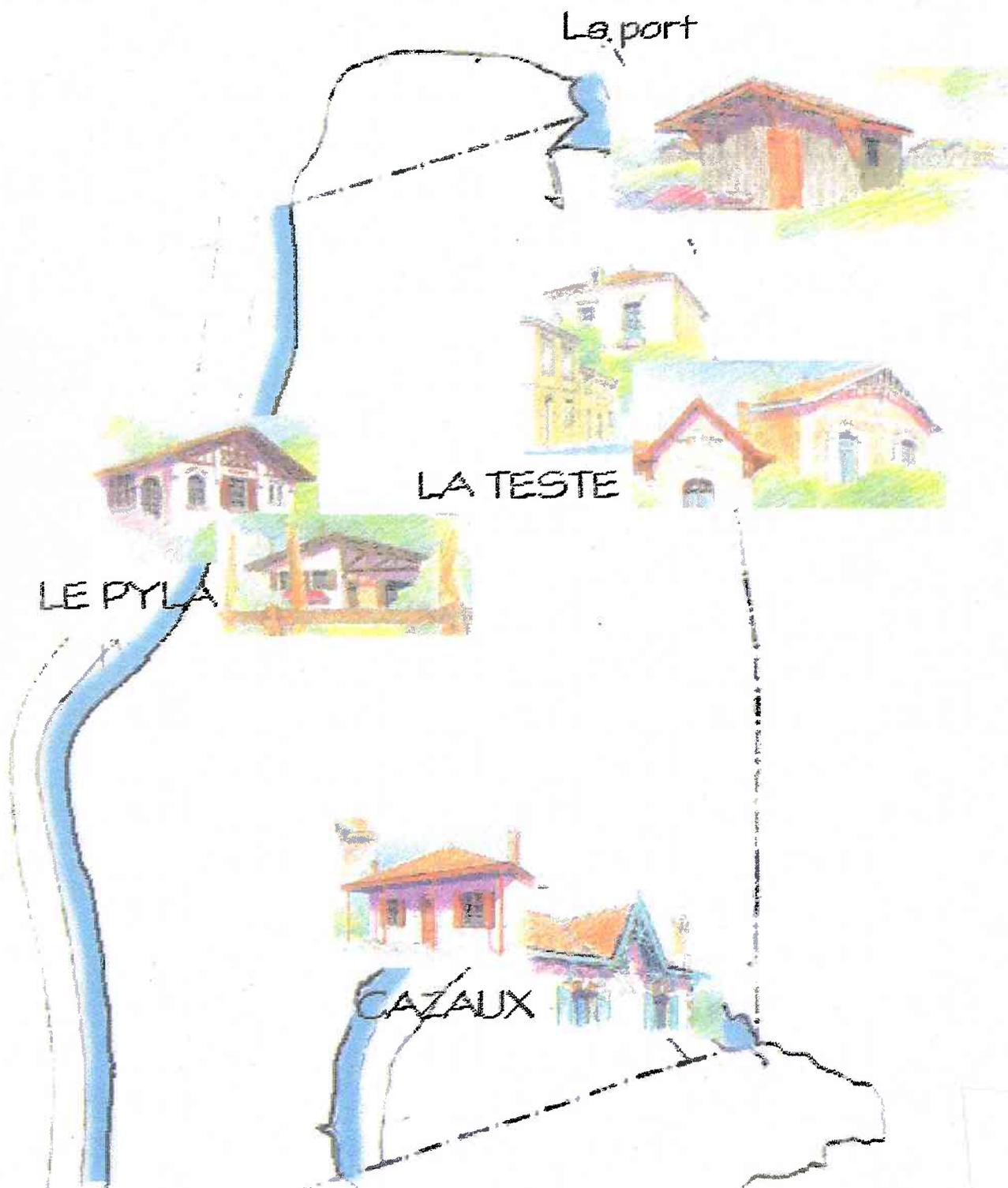
Annexe 3 : Zone d'évolution minimale d'une benne de collecte des O.M.

Annexe 4 : Lexique

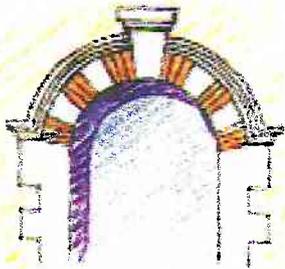
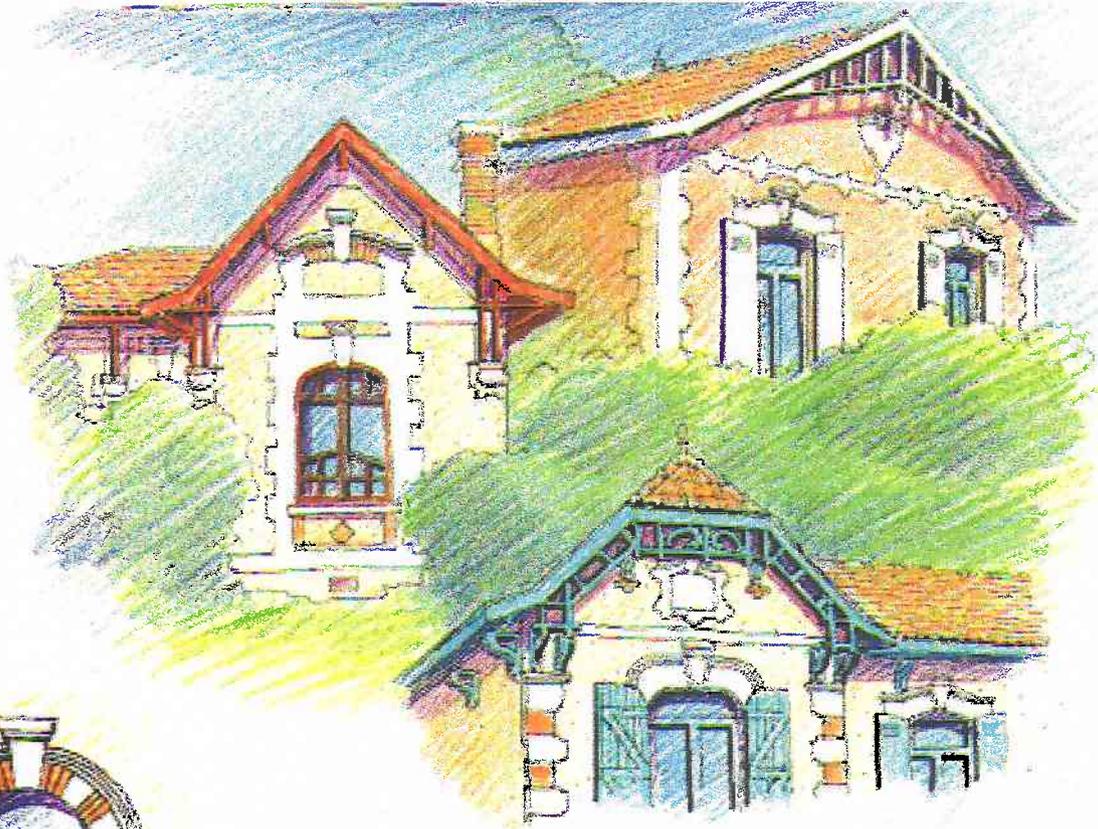
**CALEPIN TECHNIQUE ET
D'INSERTION PAYSAGERE ET
ARCHITECTURALE**

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL DE LA TESTE DE BUCH

Le territoire de la commune de LA TESTE DE BUCH se caractérise par une grande variété d'espaces et de paysages. De tels espaces comme, La Teste Centre, le Pyla, Cazaux, le port pour ne citer qu'eux, développent des formes architecturales issues d'influences diverses. Ce calepin, à travers différents exemples tirés des principaux pôles urbains de la commune, tente de restituer l'empreinte du patrimoine au sein de ces quartiers. Notre objectif n'est pas d'en faire un inventaire exhaustif, mais d'interpeller, à partir de croquis, toutes personnes qui participent de près ou de loin à l'aménagement et l'embellissement de notre ville. Ces principes sont avant tout incitatifs. Seul un quartier «historique» de la commune rend obligatoire la prise en compte de ces principes architecturaux pour chaque projet de construction et de rénovation. Les secteurs correspondants sont notés en UAb, UBb et UCb sur la planche 3 du P.O.S.



LE BÂTI ANCIEN LA TESTE CENTRE ET SES QUARTIERS PÉRIPHÉRIQUES

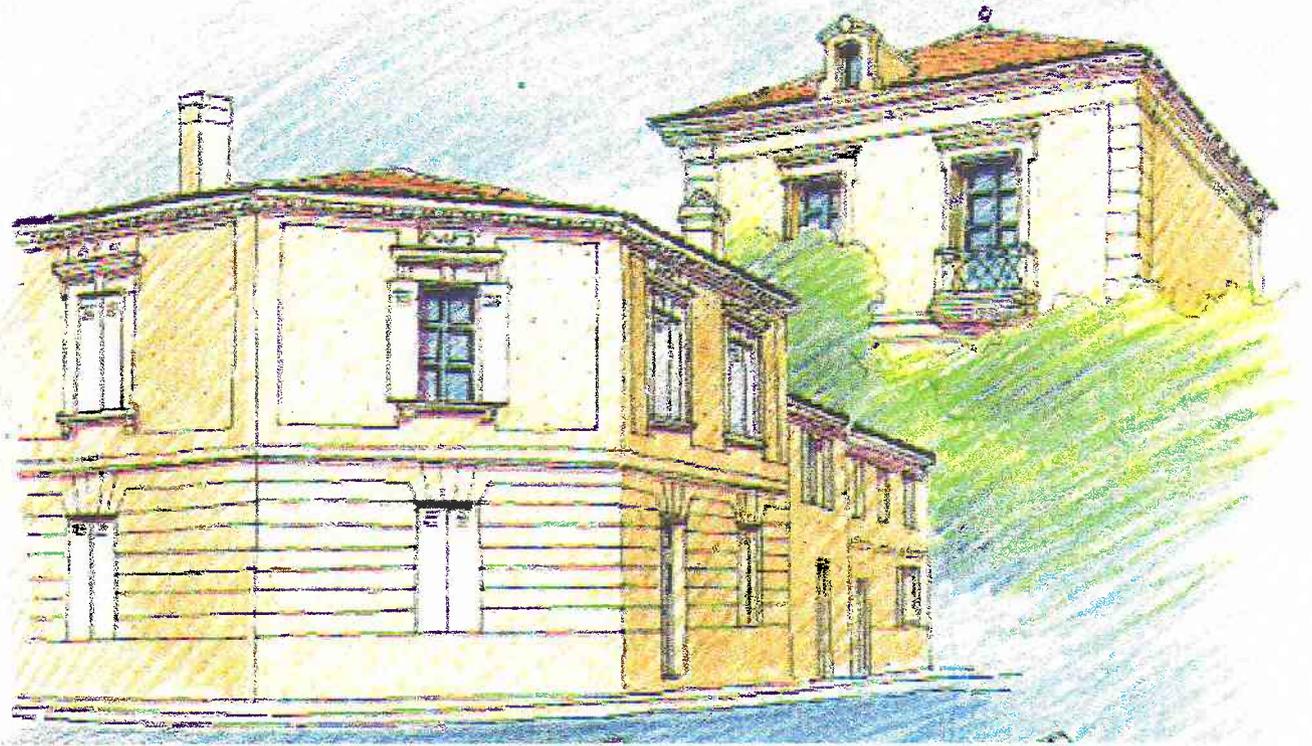


*La maison typique du Bassin d'Arcachon
aux toitures et aux avant toits travaillés
omementée d'ouvertures enrichies d'éléments
décoratifs*

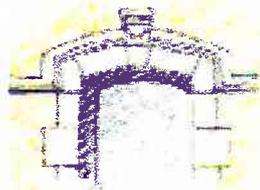
éléments de toitures traditionnelles



LE BÂTI ANCIEN LA TESTE CENTRE

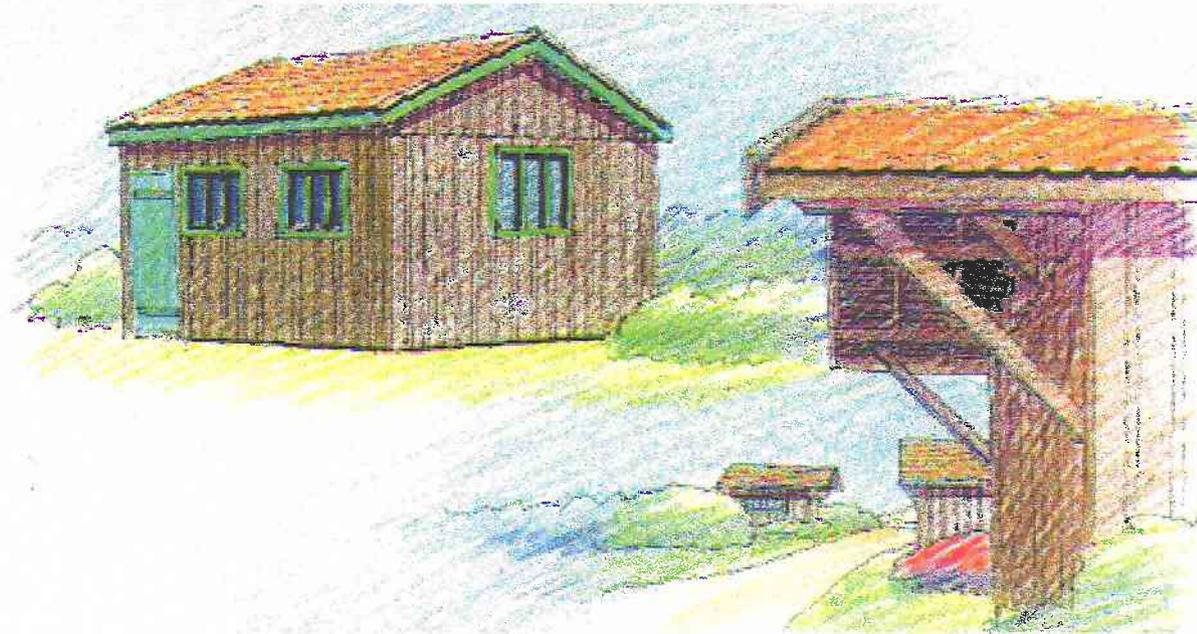


La maison bourgeoise en pierre aux volumes simples. Les ouvertures sont le plus souvent riches de détails et les saillies des toitures sont soit composées d'une corniche en pierre et d'un chéneau nantais, soit d'une génoise à dalles pendantes



détails des encadrements des ouvertures

LE BÂTI TRADITIONNEL DU QUARTIER DU PORT



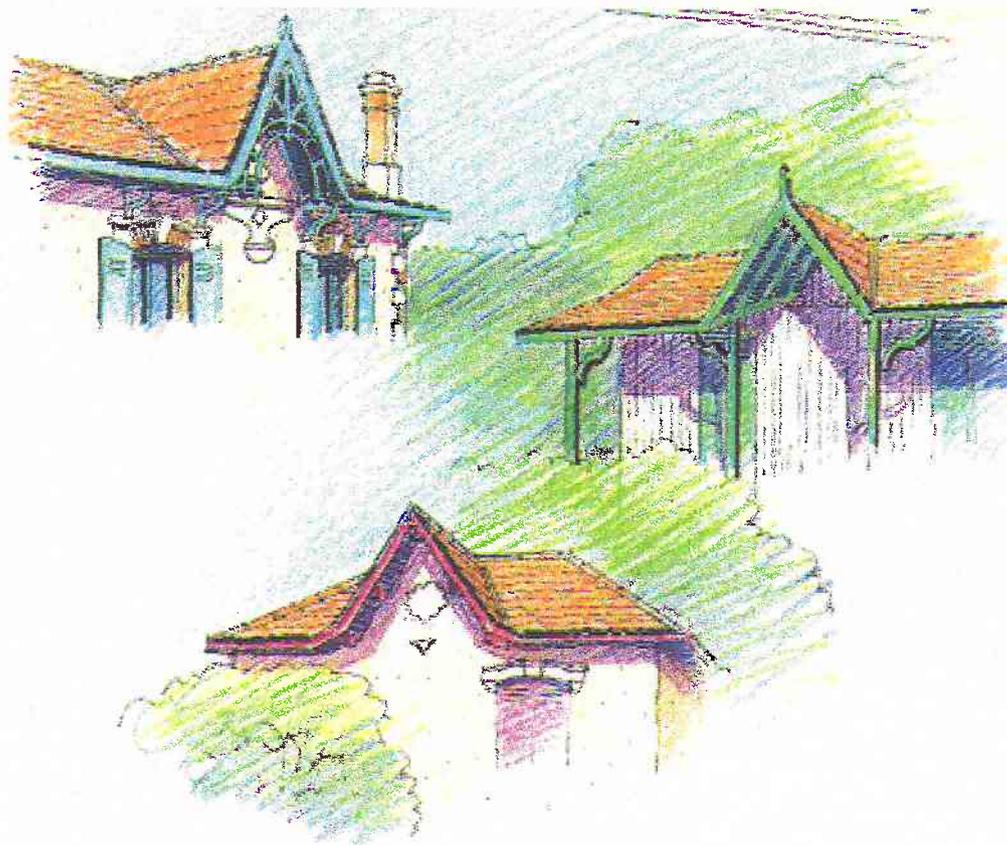
Ces constructions sont entièrement bâties en bois. Leur volumétrie est simple et les toitures à deux pentes sont recouvertes de tuiles plates ou de tuiles "canal"



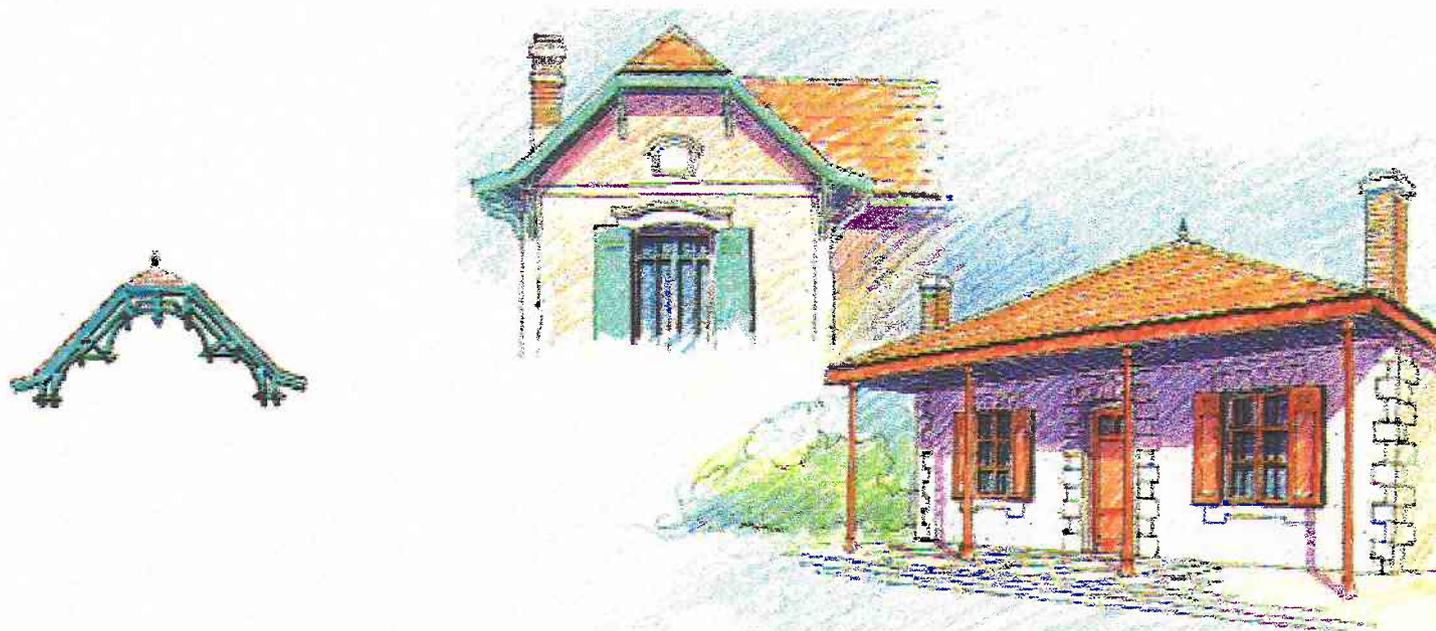
Les façades sont de couleur bois réhaussées de bandeaux et d'hublots peints de couleurs vives (bleu, vert, rouge...)



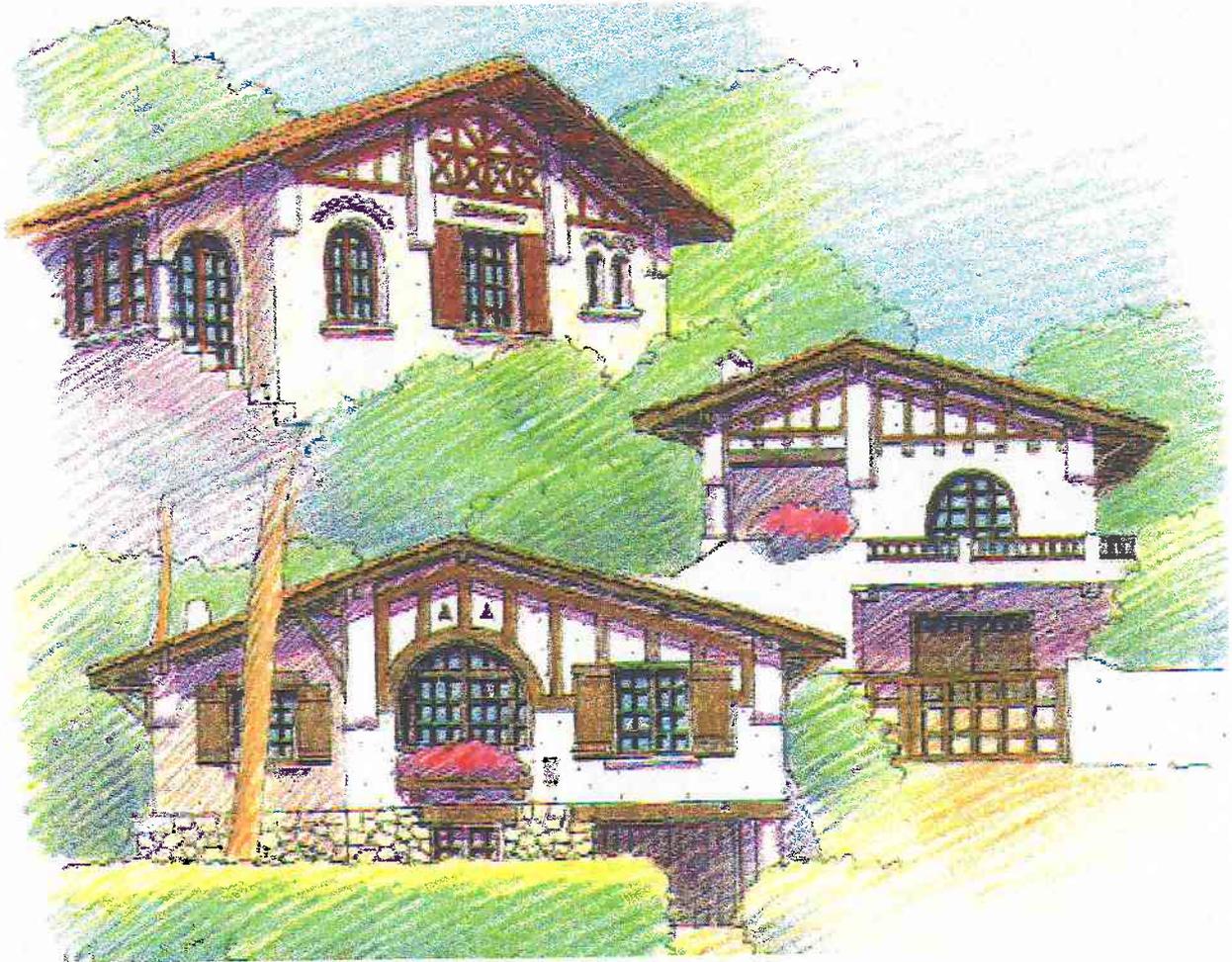
LE BÂTI TRADITIONNEL DU QUARTIER DE CAZAUX



Le bâti traditionnel du quartier de Cazaux s'apparente souvent aux maisons typiques du Bassin d'Arcachon, mais d'une manière générale les éléments de décoration sont souvent absents des façades ou moins riches en détails



LE BÂTI ANCIEN DU QUARTIER DE PYLA SUR MER



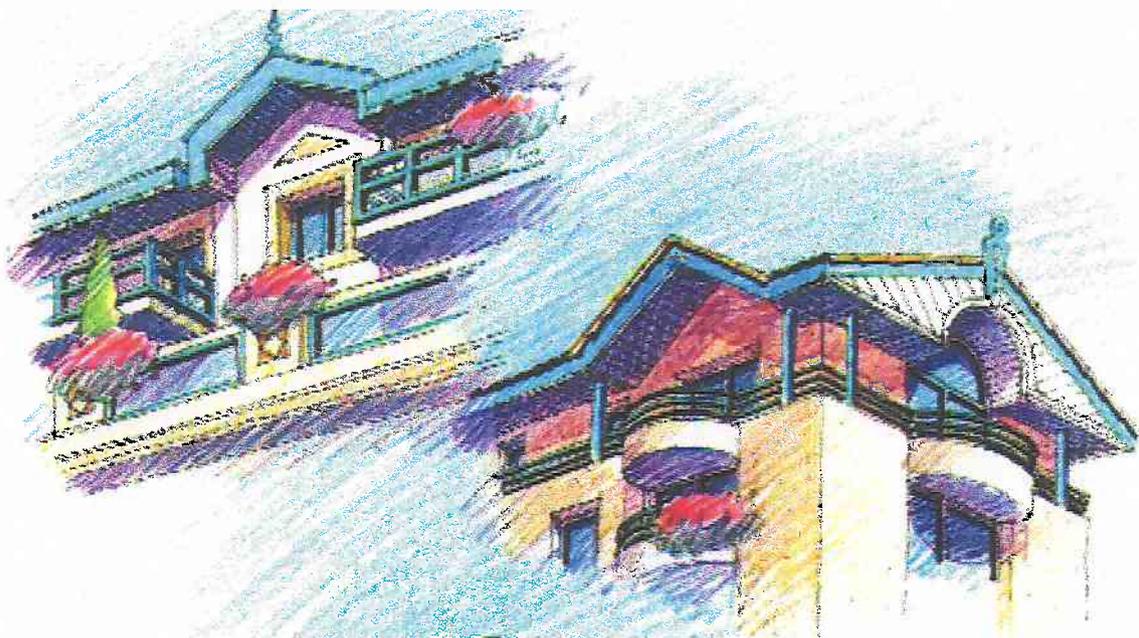
La villa pylataise dont le style s'apparente aux constructions traditionnelles des Landes



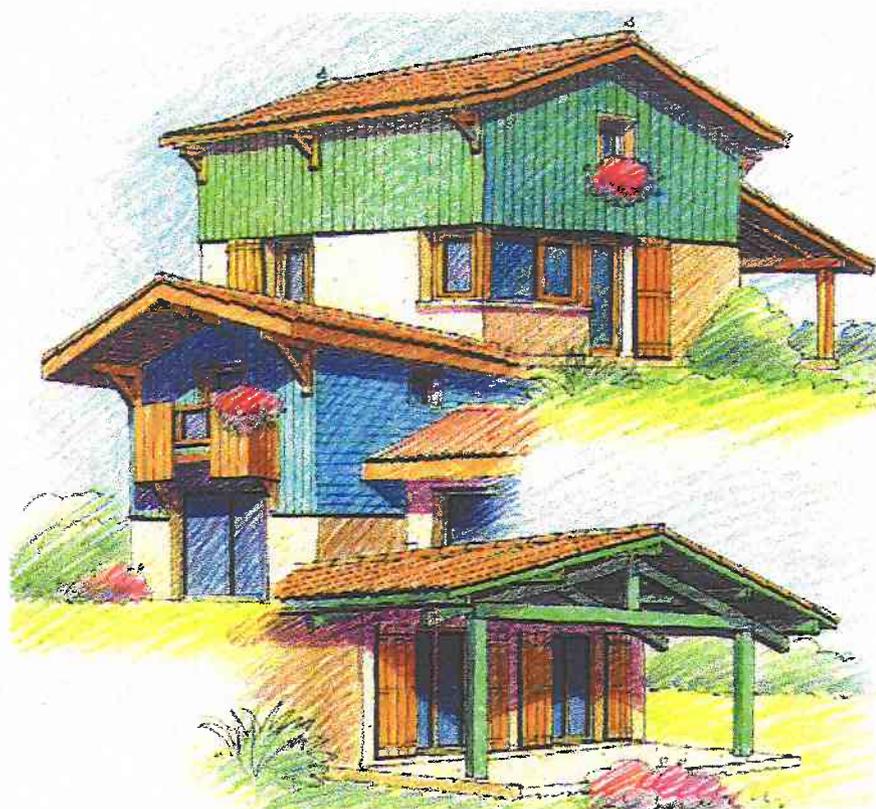
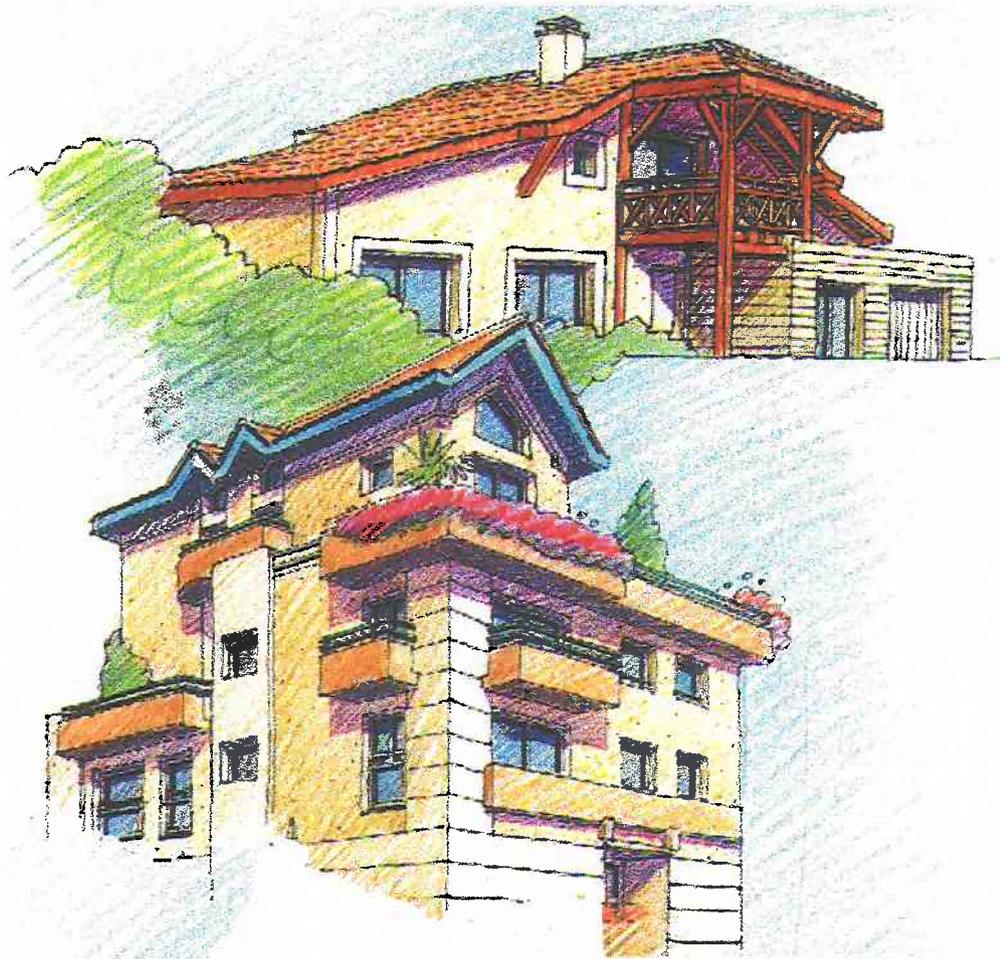
La demeure cossue

L'ÉVOLUTION DU BÂTI ACTUEL

Le bâti actuel doit pouvoir s'appuyer sur les éléments d'architecture traditionnels développés dans chaque quartier de la commune de La Teste de Buch. Il ne s'agit pas de réaliser un recopiage systématique de ces éléments traditionnels, mais d'utiliser un vocabulaire architectural commun qui représente l'identité communale. Ce vocabulaire n'est pas limité et peut découler d'éléments de toitures, de bandeaux, d'une volumétrie particulière etc. afin que chaque professionnel puisse adapter sa propre architecture à ces éléments identitaires.



L'ÉVOLUTION DU BÂTI ACTUEL Suite



L'INSERTION DES NOUVEAUX BÂTIMENTS DANS LE PROFIL URBAIN

Au sein des espaces centraux (sauf l'hyper centre) et péricentraux, les nouveaux bâtiments devront s'intégrer harmonieusement tant au niveau de l'architecture que des gabarits, dans le strict respect des règles édictées dans chaque zone du P.O.S.



Avant



Après



Avant



Après



Avant

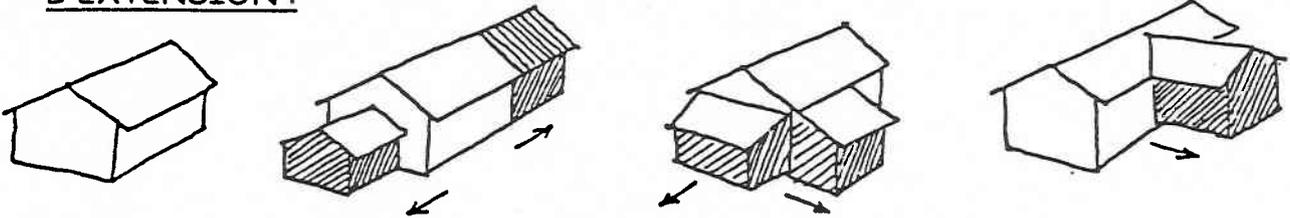


Après

LES VOLUMES DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES

L'architecture traditionnelle a ses règles, respectez les !

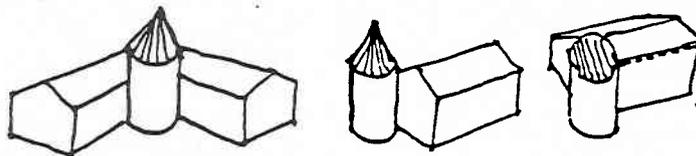
L'EXTENSION :



La plus répandu, le volume à deux pentes... il se prête facilement à des extensions de formes multiples qui prolongent simplement le volume existant.

A éviter :

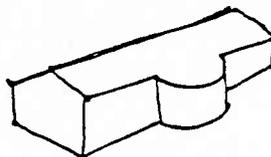
On ne fera jamais un château d'une maison de 150 m²... en juxtaposant deux volumes dissemblables, un parallélépipède et un cylindre par exemple.



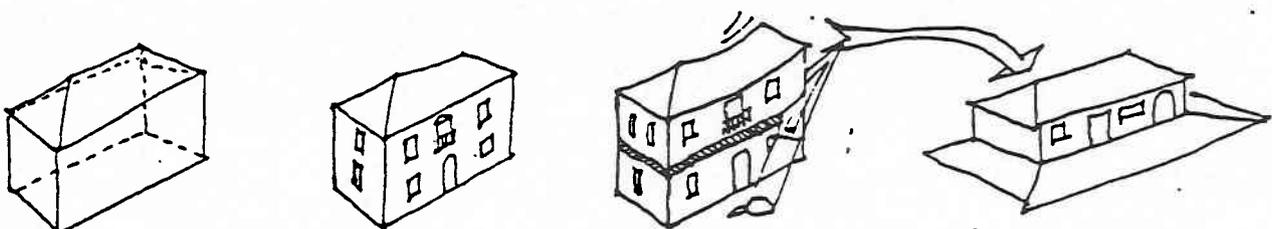
Les tours existent, mais soit en constituant un ensemble, soit seules. Dans le département il existe d'anciens moulins, mais très peu dans le sud bassin.



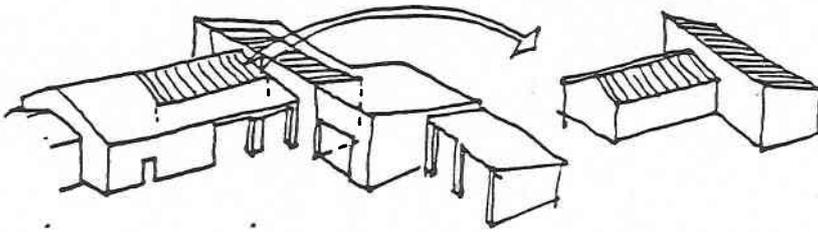
Il faut plutôt opter pour l'intégration de l'arrondi dans le volume de la toiture.



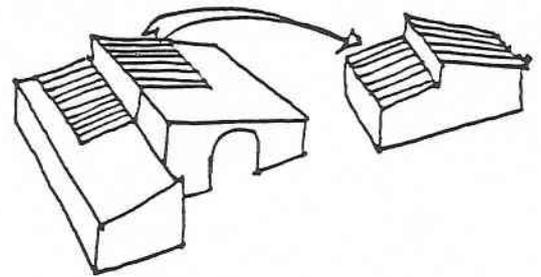
La toiture à quatre pentes surmontait traditionnellement des maisons à plusieurs étages ou des dépendances allongées. Aujourd'hui de nombreux volumes en rez de chaussée sont coiffés de toit à quatre pentes. Toutefois afin d'éviter toute caricature ces volumes devront faire l'objet d'études minutieuses.



Éviter de caricaturer :

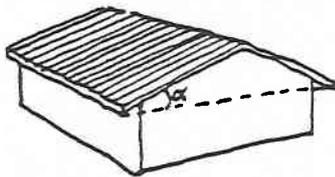


Prendre un morceau de cette ferme traditionnelle pour en faire une ferme miniature, tronquée et inachevée...



Tel assemblage de toitures anciennes dans les fermes ne peut aujourd'hui être sorti de son contexte sans risque de caricature

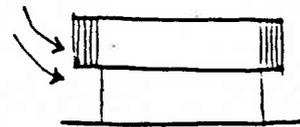
LES TOITURES "TRADITIONNELLES"



Angle $\alpha = 25$ à 40 %



Débord en rive basse, le plus courant sur les vieilles maisons en villes

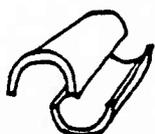
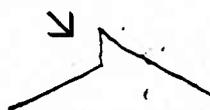


Débord en pignon

Ces éléments permettent une meilleure protection des murs contre les vents et les pluies dominants très importants à la Teste de Buch.

Éviter les cassures au niveau du toit

Intempéries = problèmes



Tuiles canal

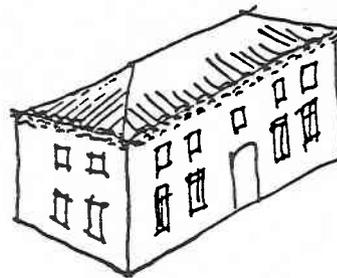
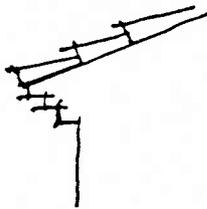
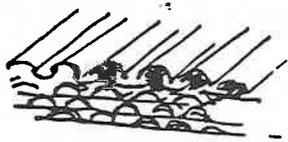


Tuiles romanes

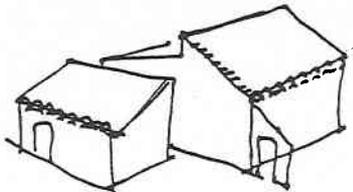


Tuiles canal sur amiante ciment

LES DEDORDS EN RIVE BASSE

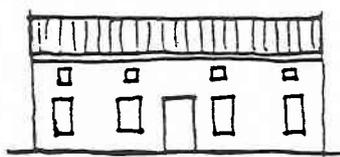


Cet élément, la gênoise, termine parfois la toiture de maisons anciennes le plus souvent dans le centre des anciens bourgs, ou de maisons importantes. Ces maisons dans notre régions, sont toujours de volume très simple. Il faut éviter de reprendre cet élément pour l'appliquer à des volumes complexes pour en faire une maison provençale qui ne s'intégrera pas à l'environnement et sort de la tradition de notre région.

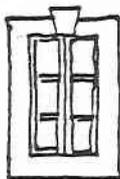


à éviter !! le climat de notre région n'est pas celui de la Provence, il y a de forts vents et des pluies fréquentes

LES TRANSFORMATIONS



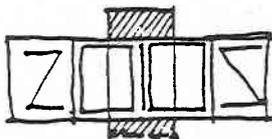
fenêtres



portes



Lorsqu'une maison aux ouvertures bien proportionnées, enrichies et rehaussées d'éléments décoratifs (moultures, encadrements, pierres, sculptures...) il faut éviter ce genre de transformation.



ce genre de transformation coûte très cher, et vous fait perdre toute la qualité et la personnalité de votre maison.



pour moderniser
un magasin

éviter de rompre
l'homogénéité des
des façades de la rue

respecter les percements
antérieures et conserver
le rythme et les proportions

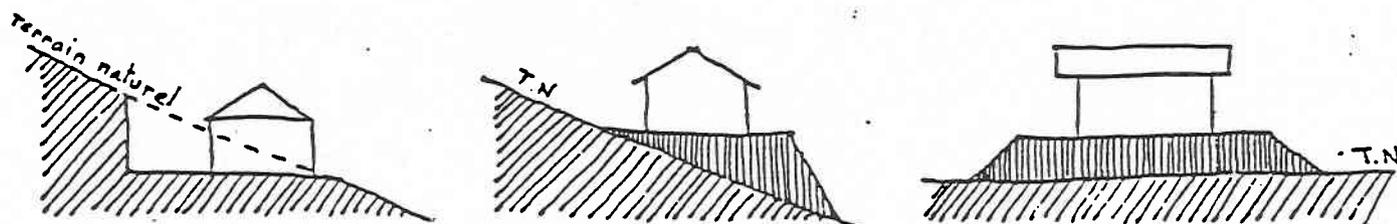
ÉVITER LES PASTICHES

Il faut éviter de prendre des éléments d'architecture d'autres régions ou de faire des placages.



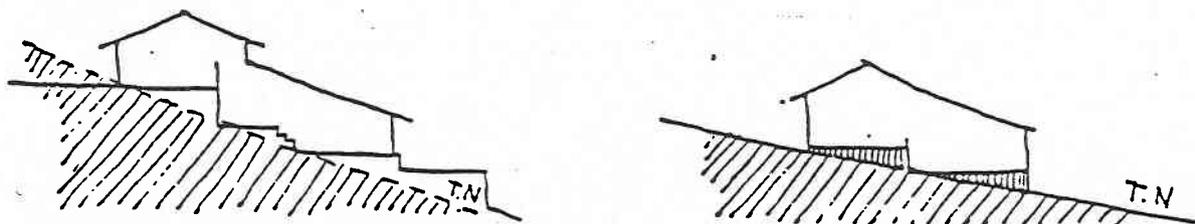
L'ADAPTATION AU TERRAIN

Exemples d'adaptation au terrain pour une construction d'une hauteur de 8,00 m



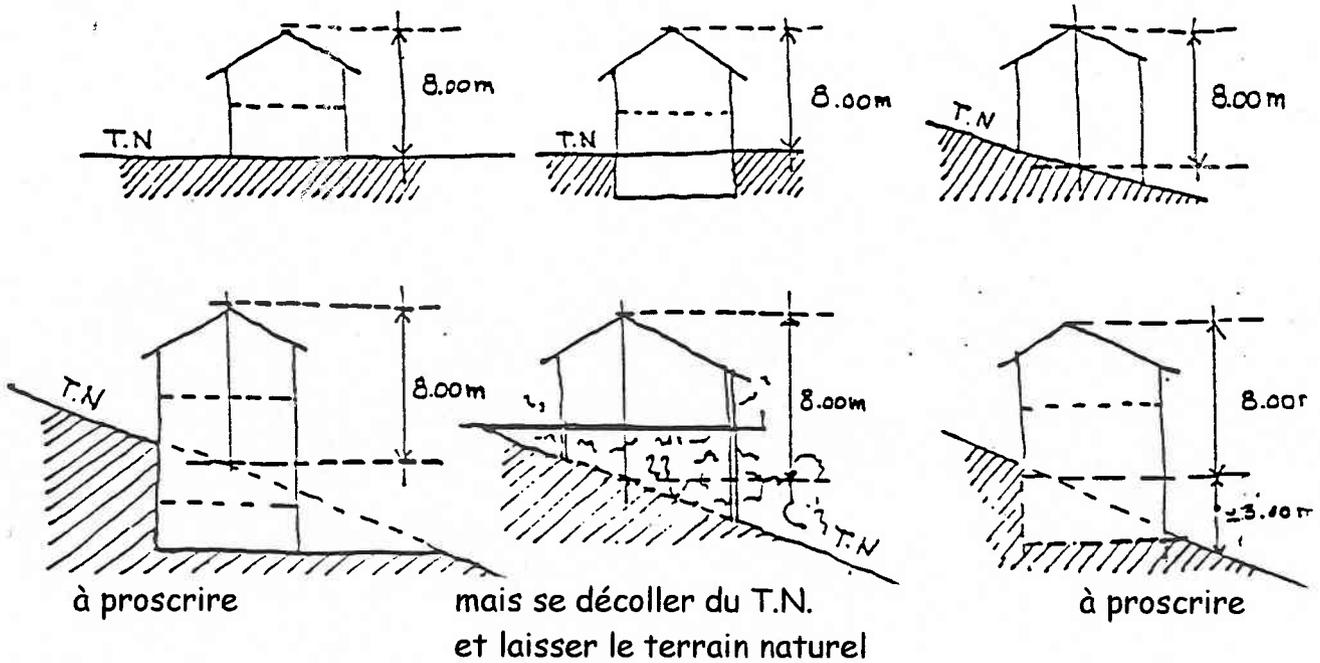
éviter de faire une carrière

éviter de faire une colline

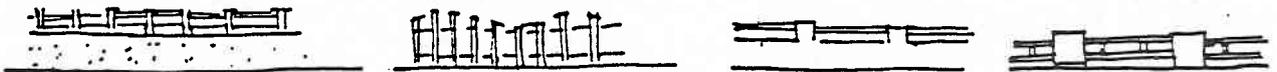


mais s'adapter au terrain naturel en décrochant les planchers

Éviter sur un terrain en pente de construire "un mur" dont la hauteur et les proportions seront incompatibles avec l'environnement. De plus, une telle construction ressemblera plus à un immeuble collectif qu'à une maison individuelle du fait même de ses dimensions.

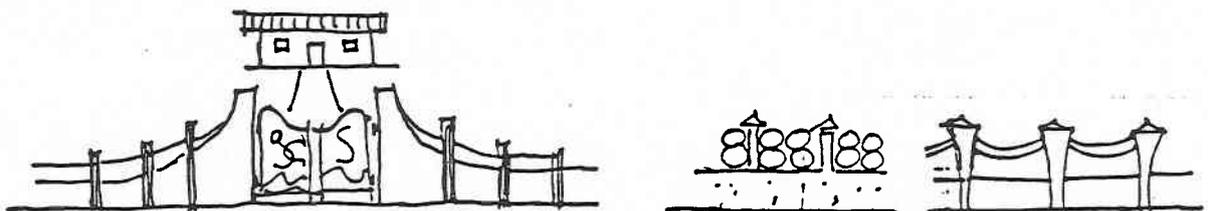


LES CLÔTURES



Employer des matériaux simples et utiliser un système de mise en oeuvre simple faisant appel à la maçonnerie ou au bois.

éviter !



les grands effets et les contrastes

les complications

L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

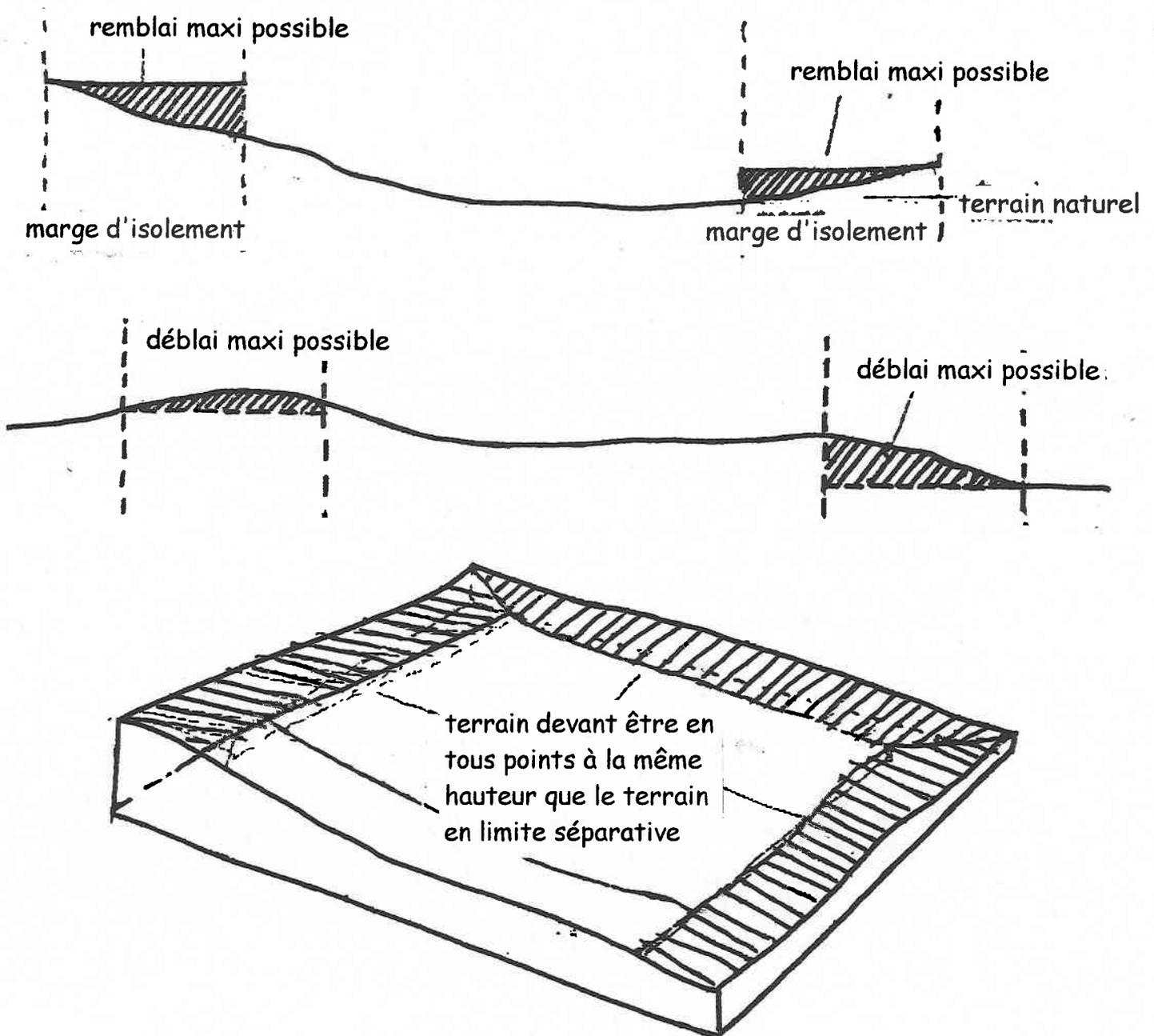
L'emploi de matériaux nouveaux ou traditionnels, le verre, le béton, le bois, permet une grande richesse d'expression qui s'adapte parfaitement à tous les paysages, à tous les besoins.

Les techniques nouvelles ou retrouvées, énergie solaire, pompe à chaleur, toiture terrasse, etc. permettent elles aussi de renouveler le langage architectural de notre région et il ne faut pas hésiter à les employer.

CAS PARTICULIER

Les remblais et déblais dans les marges d'isolement seront autorisés à la condition d'être de même niveau par rapport à la limite séparative contiguë.

Exemples : coupe sur terrain



QUARTIER DES MIQUELOTS

I - Extension des constructions principales

II - Implantation des abris de jardin

III - Construction des abris de jardin

STATISTIK DER ANWANDER

Statistik der Anwendung der Statistik

Statistik der Anwendung der Statistik

Statistik der Anwendung der Statistik

I. EXTENSION DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

AVERTISSEMENT

Ce document a été établi pour faciliter la lecture du règlement d'urbanisme et l'application des principales règles d'implantation et de prospect, notamment pour l'extension de maisons existantes.

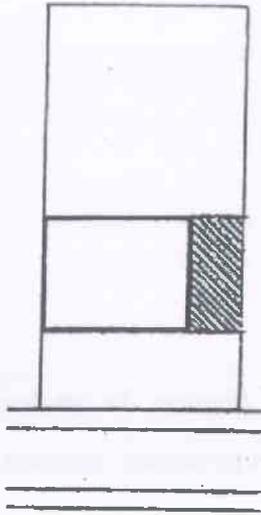
Il propose, pour des principaux îlots où les constructions ont été réalisées sous forme de groupe d'habitation, des croquis de volume pour l'agrandissement des bâtiments existants. Compte tenu des dimensions, de la forme des parcelles et de l'implantation des maisons existantes, ces schémas de principe ne sont pas applicables dans tous les cas, toutefois ils doivent pouvoir servir d'exemple aux Maîtres d'oeuvres qui sont chargés de l'étude d'une extension.

Dans tous les cas, toutes les règles d'urbanisme propres à chaque règlement de zone doivent être respectées, ce qui, dans certains cas particuliers, peut avoir pour effet de rendre impossible toute extension.

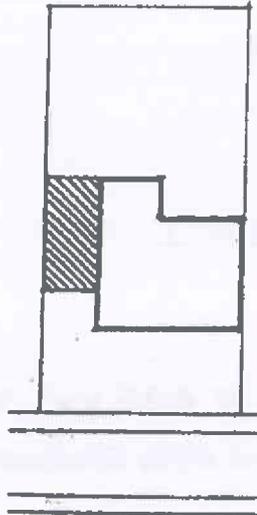
Pour les secteurs réalisés (UNB-UNC) sous forme de groupe d'habitations, ce calepin propose des solutions sous forme de croquis perspectifs.

Pour les secteurs réalisés sous forme de lotissement, les agrandissements seront conformes aux règles des lotissements.

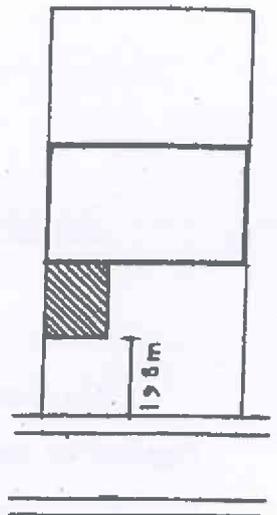
Abris de jardin (Cf p.14 à 20)



- Extension dans le prolongement de la façade existante

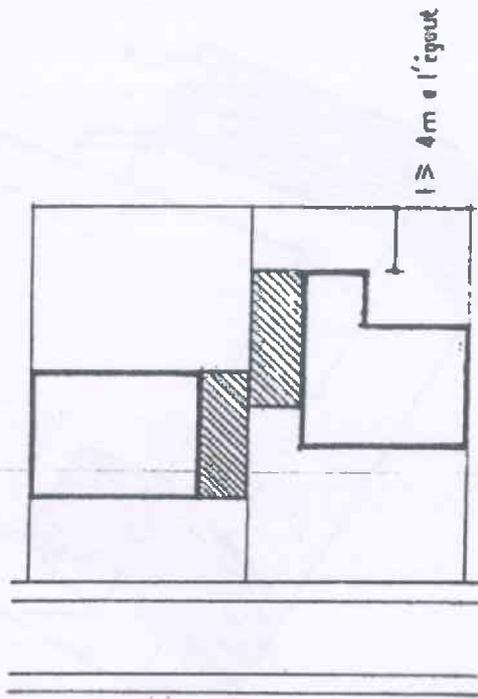


- Extension en retrait de la façade existante

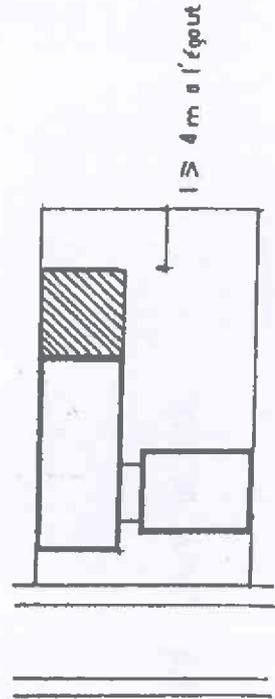


- Extension en avant de la façade existante à condition que la nouvelle façade soit située à 6 m au moins de l'alignement sur rue

• IMPLANTATION - ZONE U.1.B.
ARTICLE U.N.B.7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

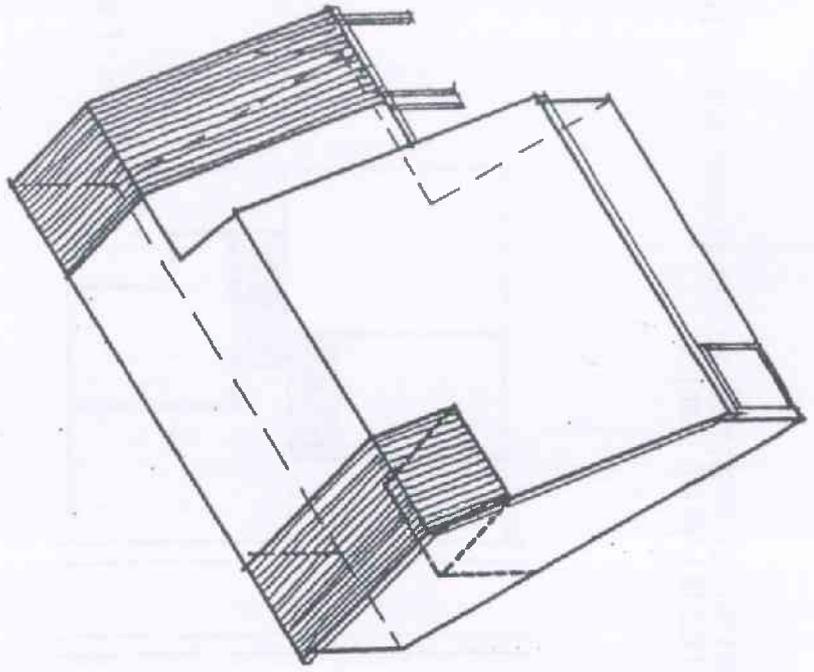


• Extension en limite séparative dans
le prolongement du bâtiment existant

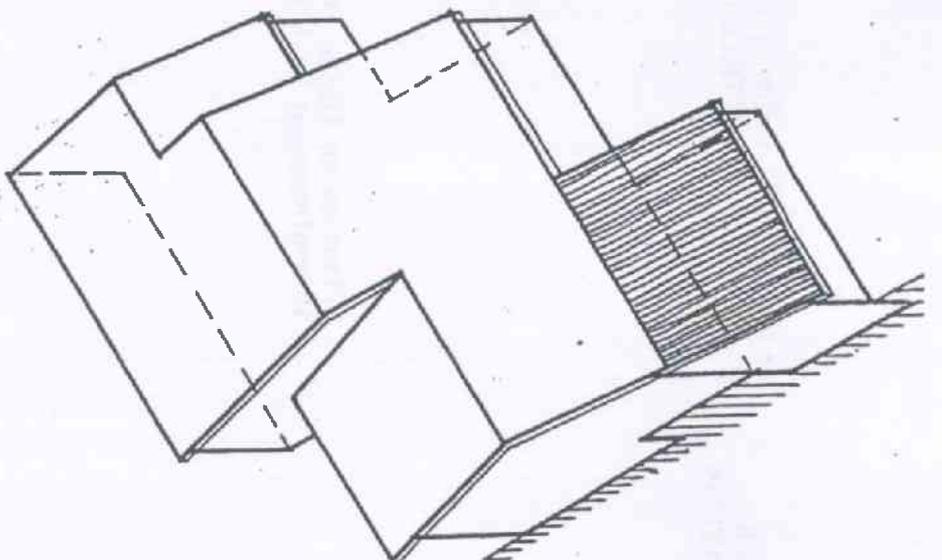


• Extension vers le fond de parcelle
à une distance au moins égale à la
hauteur du bâtiment mesurée à l'égout
des toitures, sans que cette distance
puisse être inférieure à 4 m

ZONÉ U.N.B. - SECTEUR U.N.B.b - CAPITAL DE BUCH



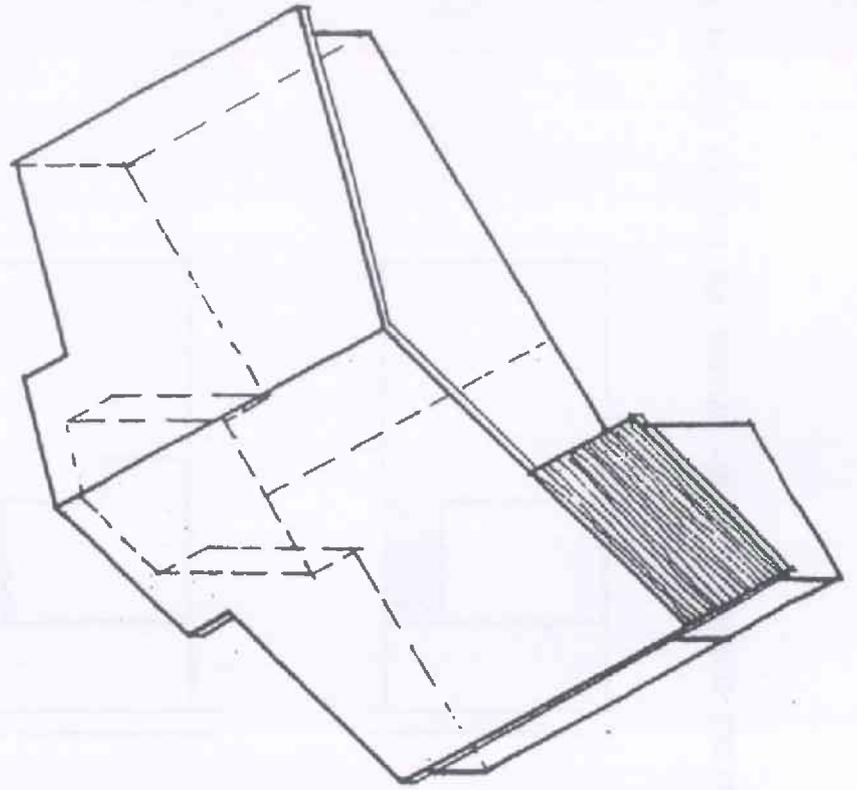
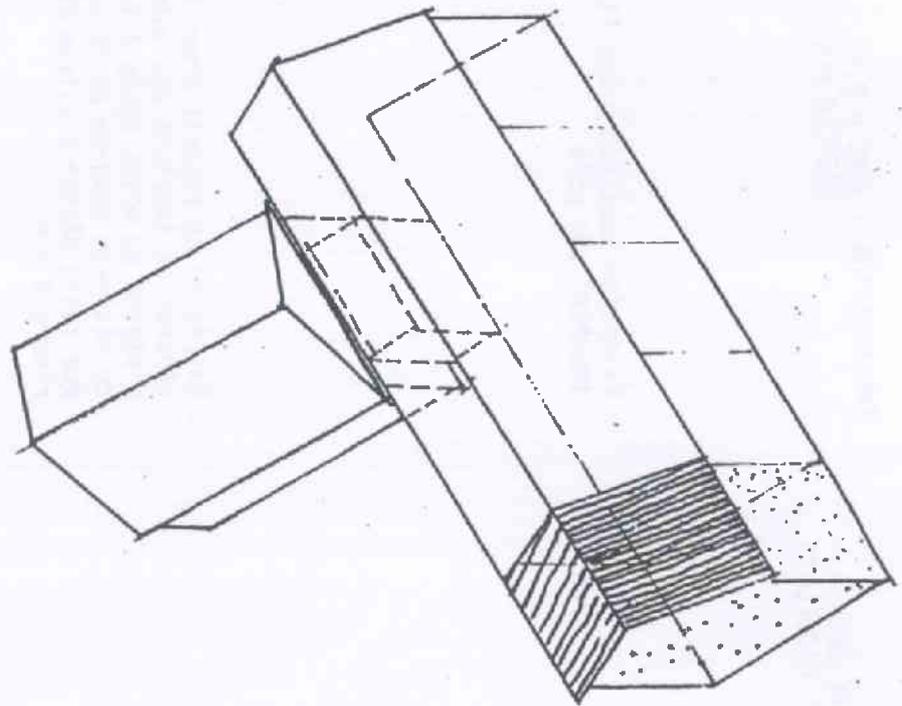
LA TESTE DE BUCH
Z.A.C. DES MIQUELOTS

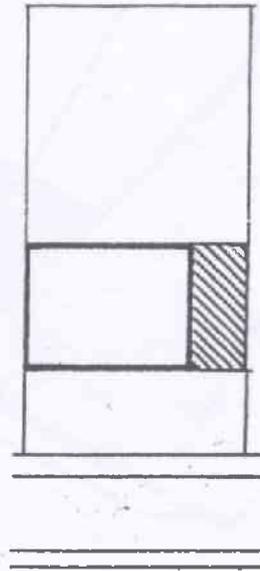


ZONE U.N.B. - SECTEUR U.N.B.a - AIGUE MARINE

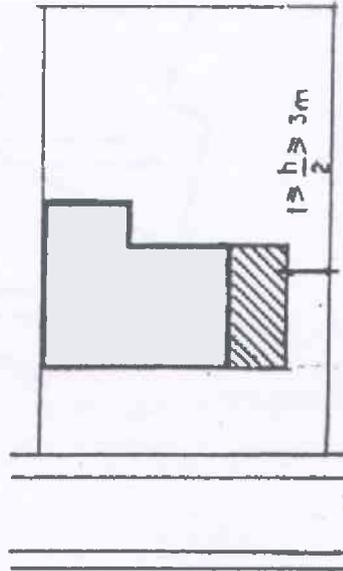
SECTEUR U.N.B.e - LES STERNES - LES COURLIS

LA TESTE DE BUCH
Z.A.C. DES MIQUELOTS

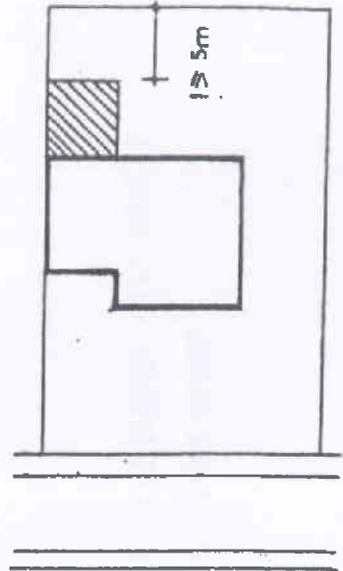




- Extension contiguë à une limite touchant une voie

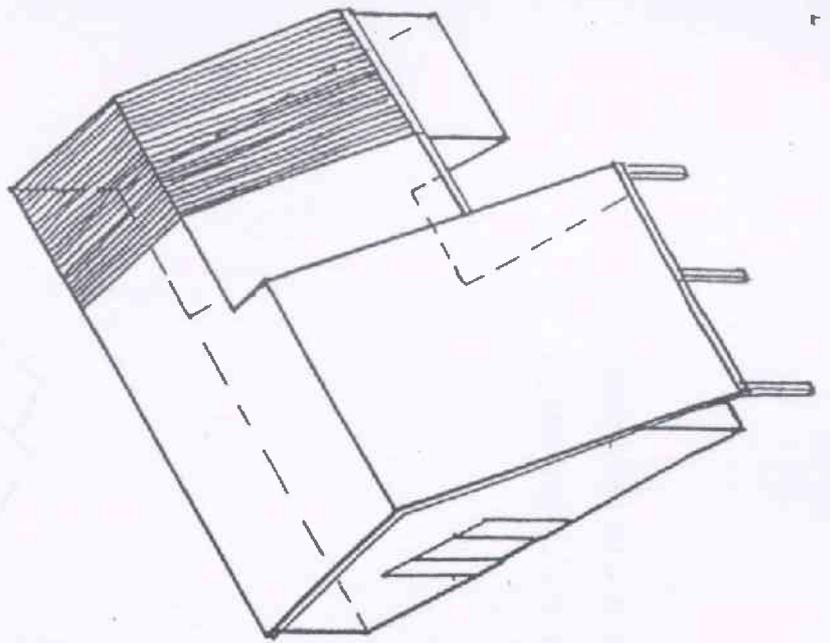


- Extension en retrait d'une limite séparative touchant une voie, à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée au faitage, sans que cette distance puisse être inférieure à 3 m

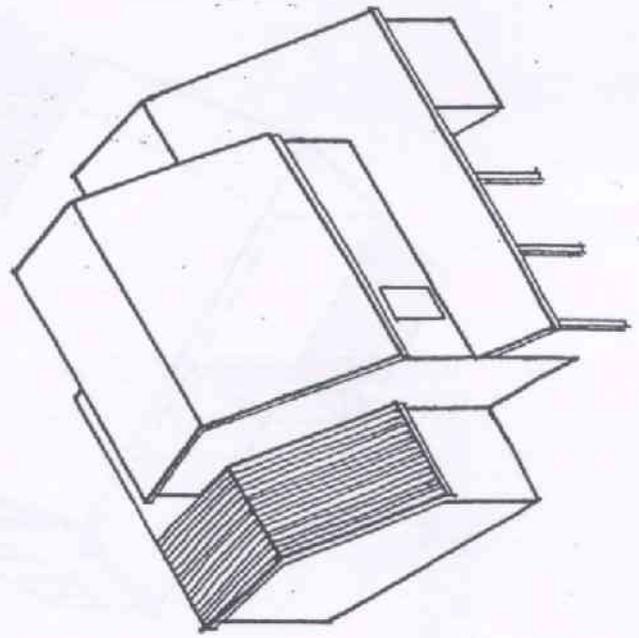
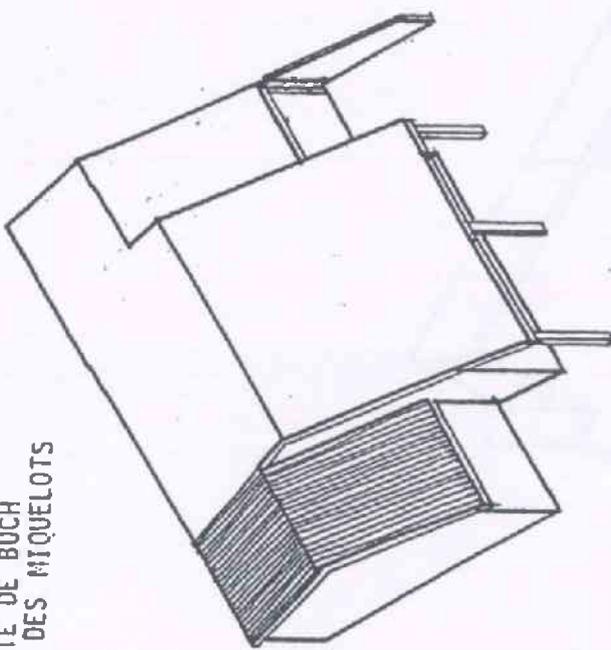


- Extension en retrait par rapport au fond de parcelle à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée au faitage, sans que cette distance puisse être inférieure à 5 m

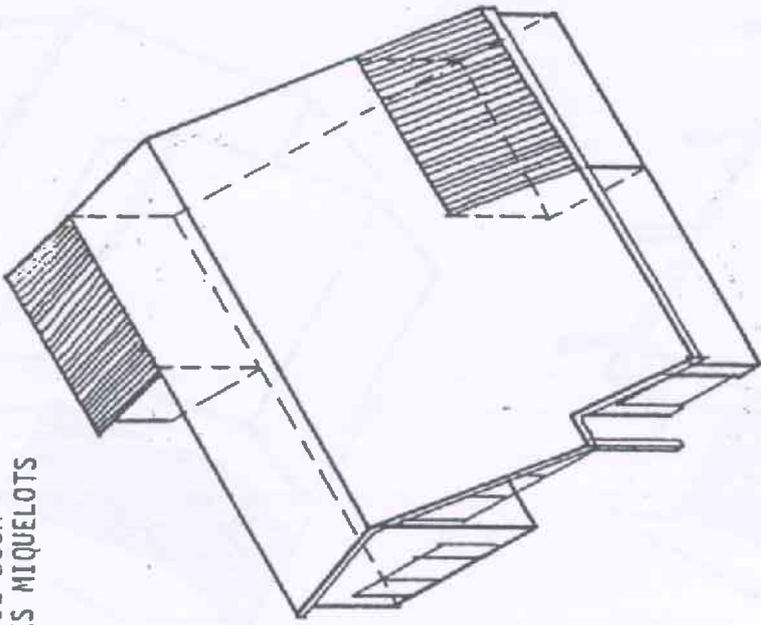
ZONE U.N.C. - SECTEUR U.N.C.a - LA MARJOLAINE



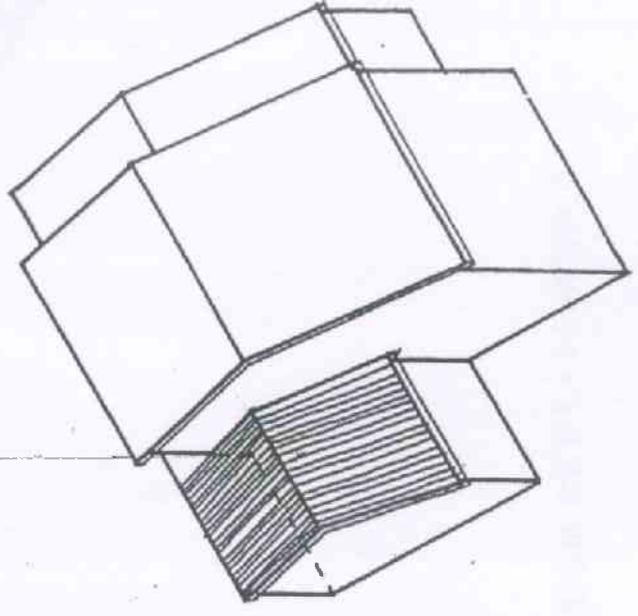
LA TESTE DE BUCH
Z.A.C. DES MIQUELOTS



ZONE U.N.C. - SECTEUR U.N.C.b - LA FAGOTTIERE
SECTEUR U.N.C.c - LA PASTOURELLE

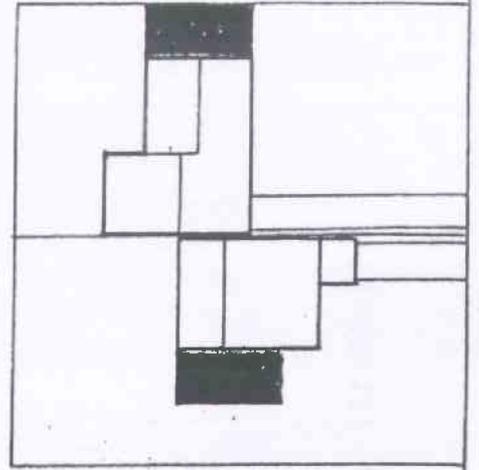
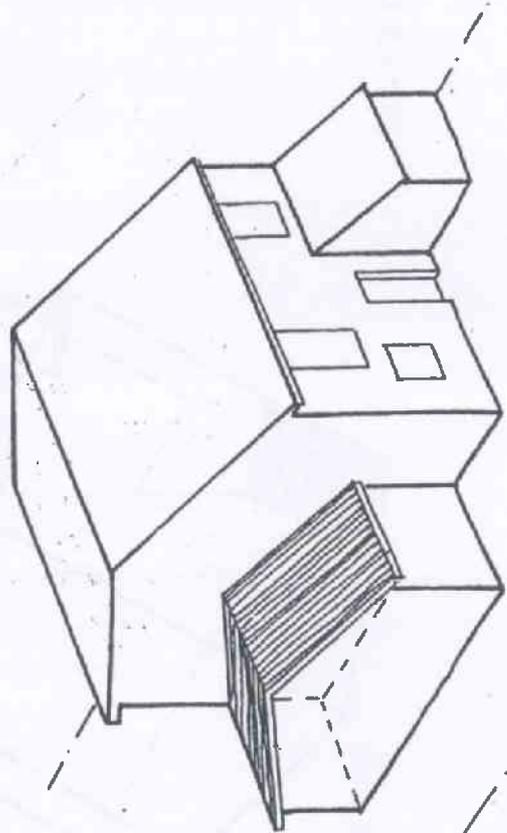
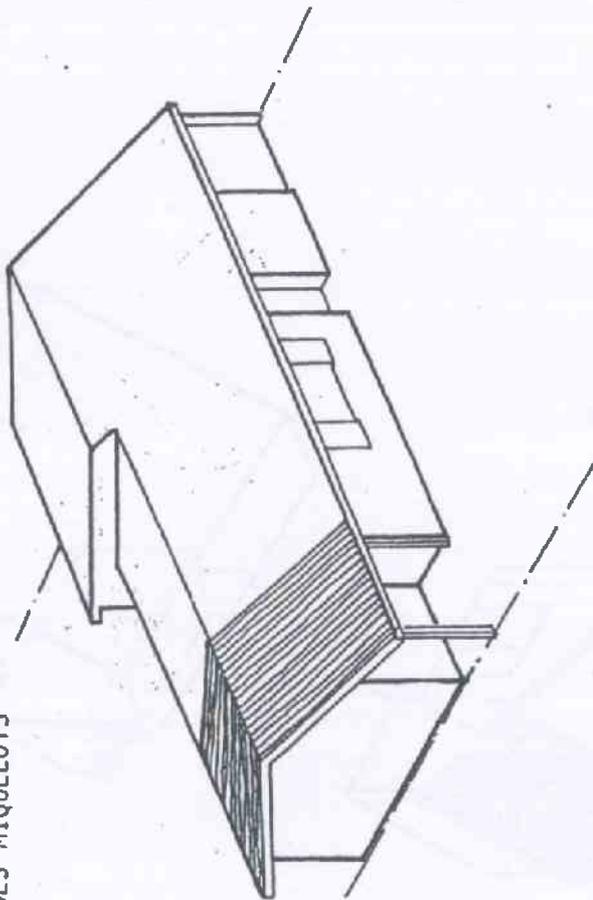


LA TESTE DE BUCH
Z.A.C. DES MIQUELOTS

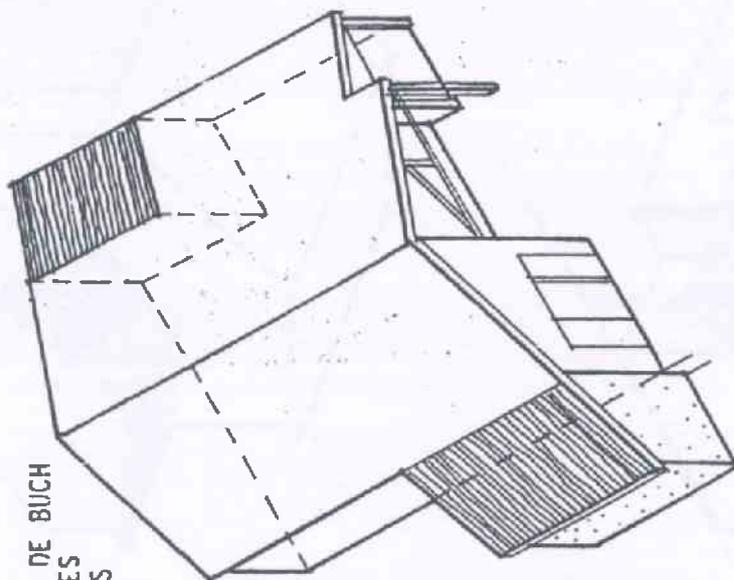


ZONE U.N.C. - SECTEUR U.N.C.d - LA CHAWADE

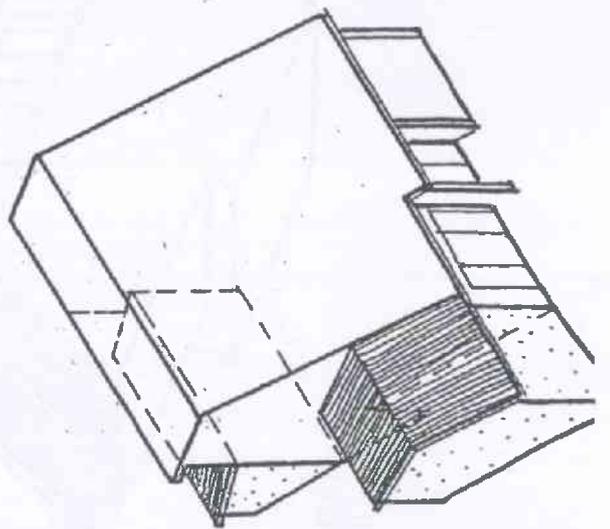
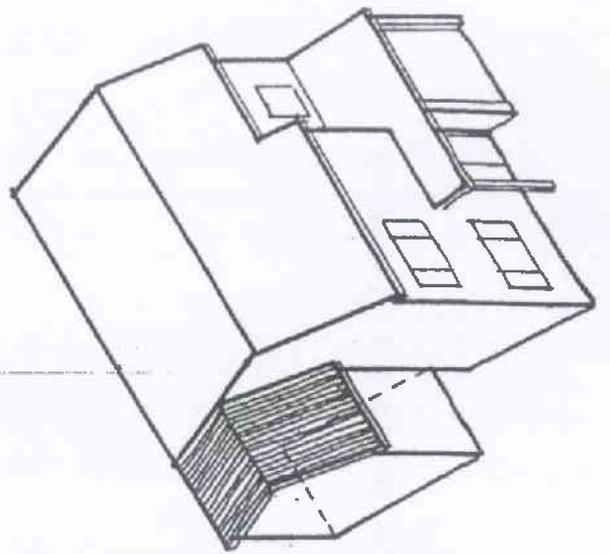
LA TESTE DE BUCH
Z.A.C. DES MIQUELOTS



ZONE U.N.C. - SECTEUR U.N.C.f - LES OCEANES



LA TESTE DE BUCH
Z.A.C. DES
MIQUELOTS



IMPLANTATION - ZONE U.N.D.
ARTICLE U.N.D.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

• Secteur U.N.D.a :

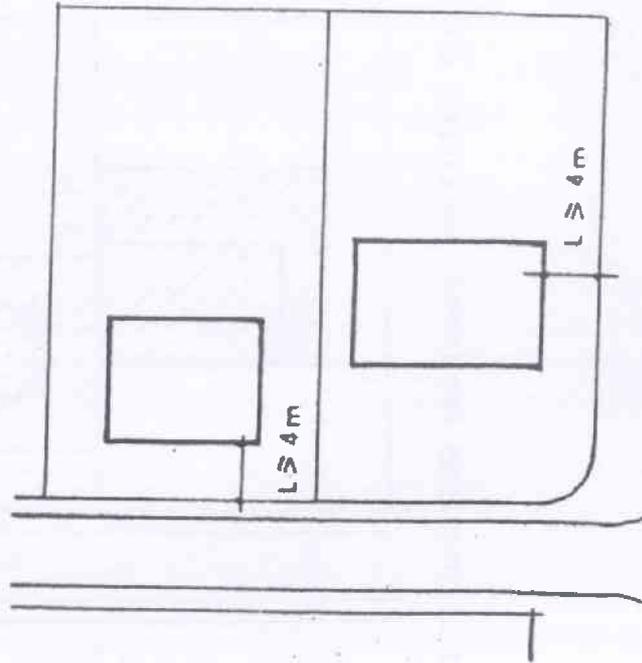
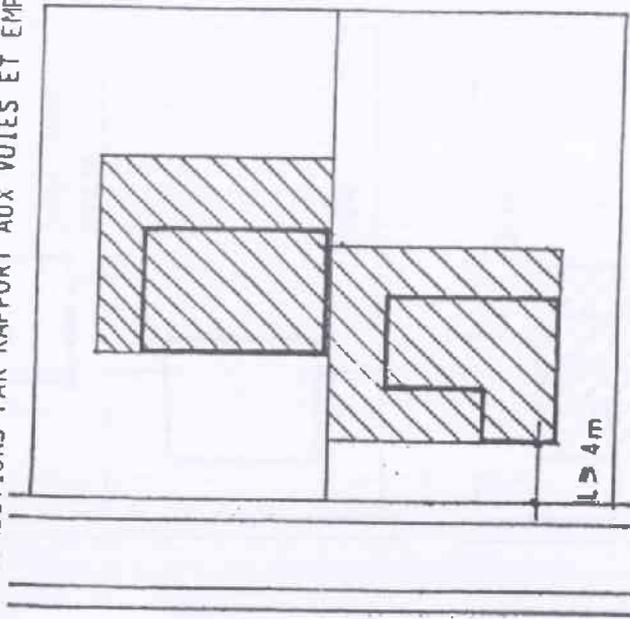
Les constructions seront implantées au moins à 31 m de l'axe de la route de Cazeaux

• Secteur U.N.D.b - U.N.D.c - U.N.D.e :

Les constructions seront implantées en retrait de l'alignement à l'intérieur des zones constructibles définies par chaque plan de lotissement. Le retrait ne pourra être inférieur à 4 m

• Secteur U.N.D.d :

Les constructions seront implantées au moins à 4 m de l'alignement



IMPLANTATION - ZONE U.N.D.

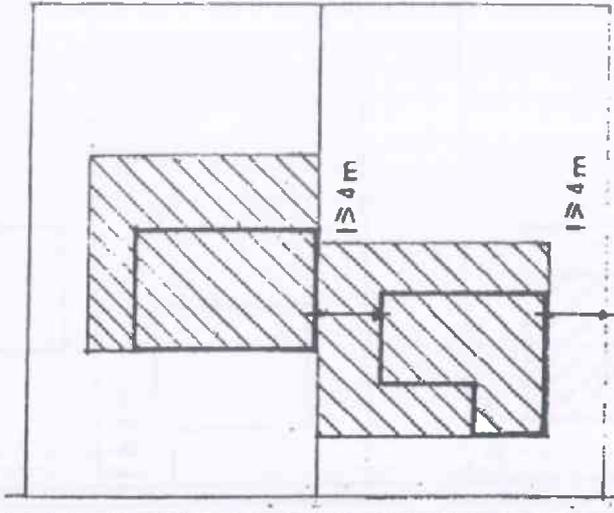
ARTICLE U.N.D.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
DE L'UNITE FONCIERE

LA TESTE DE BUCH
Z.A.C. DES MIQUELOTS

Secteur U.N.D.b - U.N.D.c - U.N.D.e :

Implantation à l'intérieur des zones constructibles définies pour chaque plan de lotissement

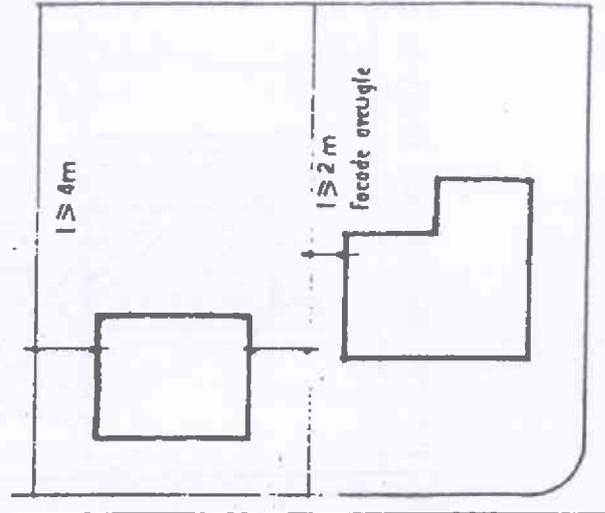
- soit contiguë à une (ou aux deux) limite latérale la construction étant jumelée ou non avec celle des voisins
- soit en retrait de l'une (ou des deux) des limites latérales, le recul étant au minimum de 4 m



Secteur U.N.D.d :

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives à une distance ou moins égale à :

- 4 m pour les façades comptant des baies
- 2 m pour les façades aveugles



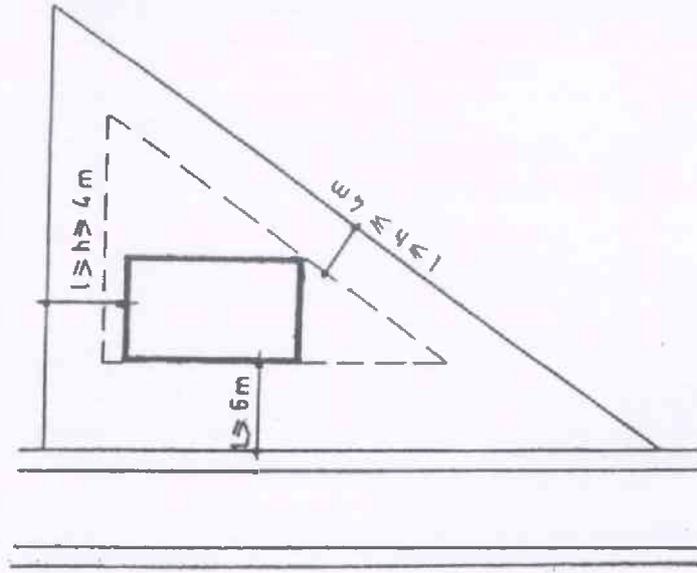
IMPLANTATION - ZONE U.N.E.

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

- Toute construction sera implantée à une distance minimale de 6 m comptée depuis l'alignement

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

- Les lotissements seront édifiés à une distance des limites séparatives égale à la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage, sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.





The house is a simple rectangular structure with a gabled roof. The roof is supported by a central ridge. A chimney is located on the right side of the house. The drawing shows the front and side elevations.

The drawing is a technical drawing of a house, showing the roof structure, walls, and a chimney. The drawing is a line drawing with some shading to indicate depth.

The drawing is a technical drawing of a house, showing the roof structure, walls, and a chimney. The drawing is a line drawing with some shading to indicate depth.

The drawing is a technical drawing of a house, showing the roof structure, walls, and a chimney. The drawing is a line drawing with some shading to indicate depth.

The drawing is a technical drawing of a house, showing the roof structure, walls, and a chimney. The drawing is a line drawing with some shading to indicate depth.

II - IMPLANTATION DES ABRIS DE JARDIN

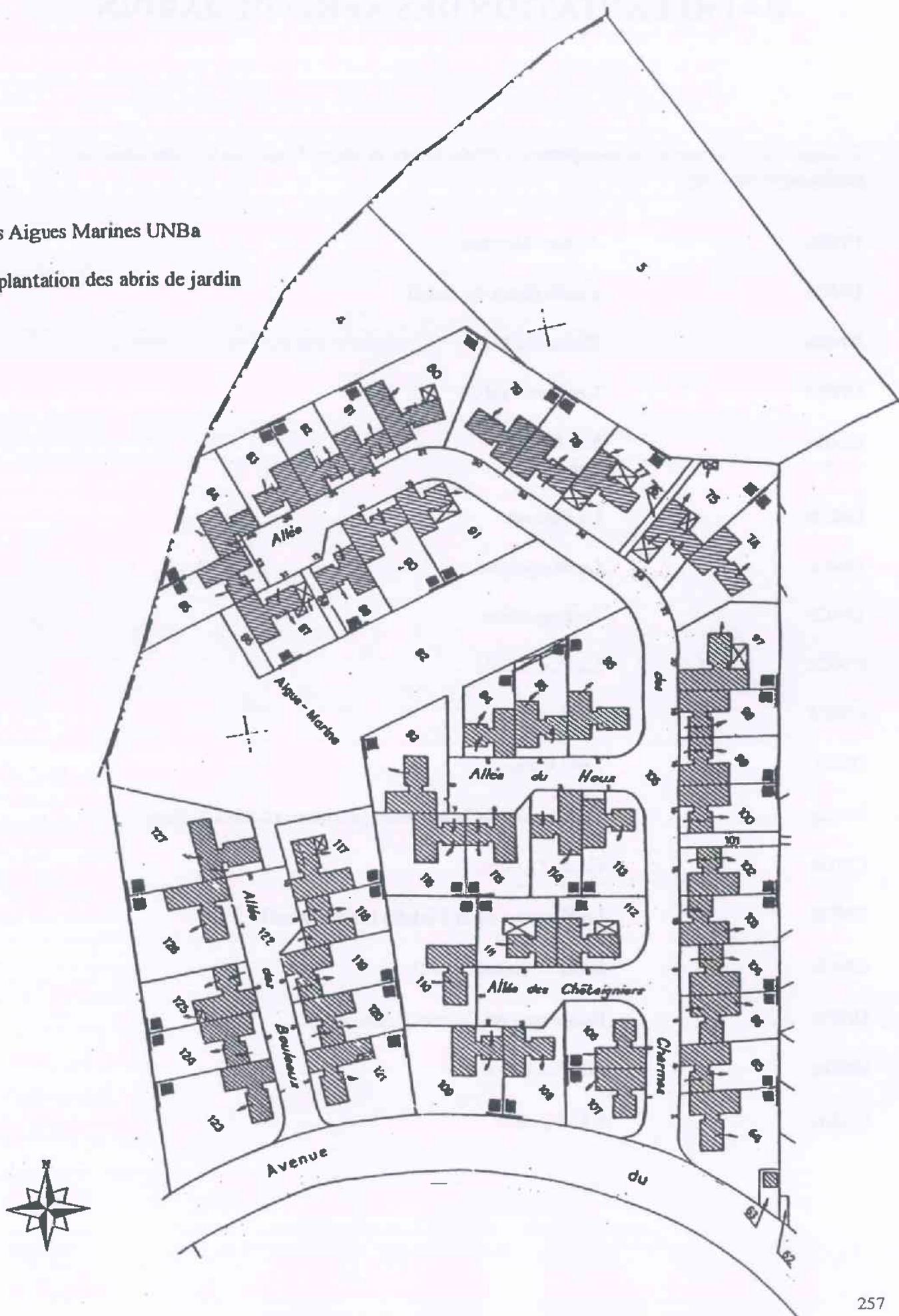
Zonage des lotissements et groupements d'habitations et plans d'implantation des abris de jardin page suivante :

UNBa	Aigues Marines
UNCe	Les Collines du Soleil
UNBb	Capital de Buch
UNBd	Les Genets d'Or
UNBe	Les Courlis
"	Les Sternes
UNDb	La Pignada
UNCa	La Marjolaine
UNCb	La Fagottière
UNCc	La Pastourelle
UNCd	La Chamade
UN Cf	Les Océanes
UN Cg	Le Hameau de la Matelle (groupement d'habitation)
UN Dc	Cante l'Aouset
UN Dd	Le Hameau de la Matelle (lotissement)
UN Ch	S.C.I.C. (lotissement)
UN Da	Boulevard de Cazaux (lotissement)
UN De	Les Fougères
UN Bc	S.C.I.C. SO

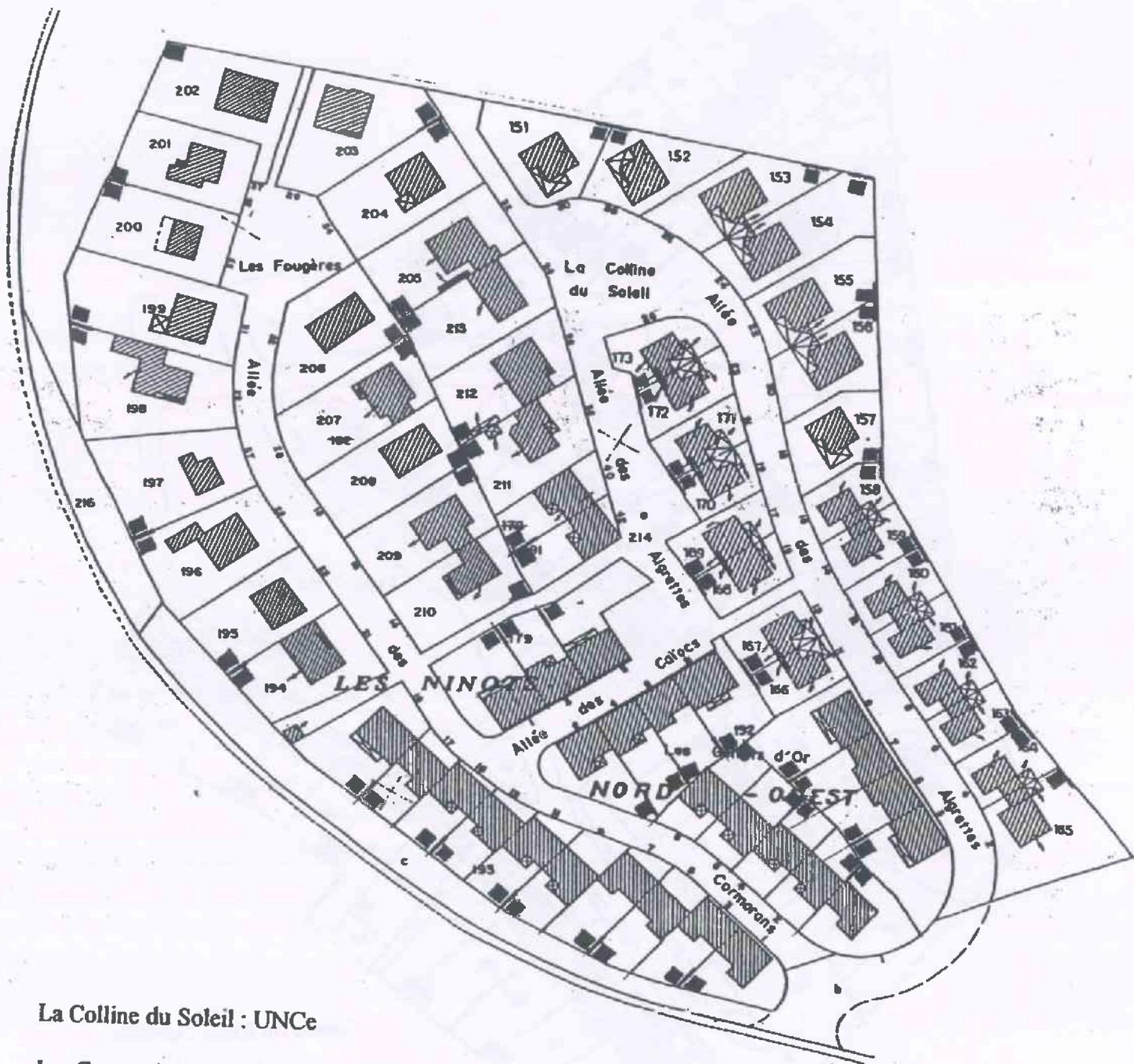
LOTISSEMENT LES AIGUES MARINES

Les Aigues Marines UNBa

■ Implantation des abris de jardin



LOTISSEMENTS LA COLLINE DU SOLEIL - LES GENETS D'OR - LES FOUGERES



La Colline du Soleil : UNCe

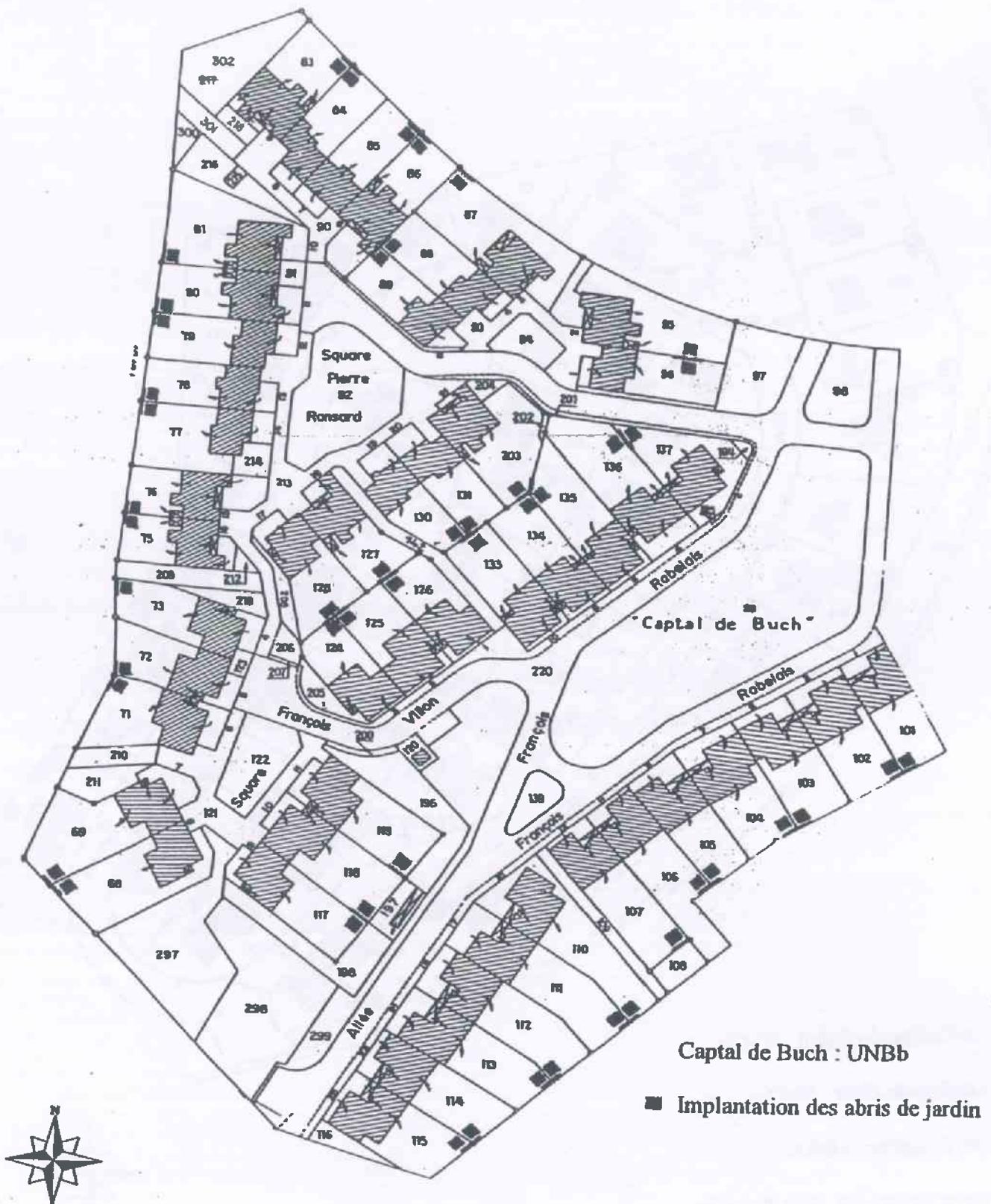
Les Genets d'Or : UNBd

Les Fougères : UNDe

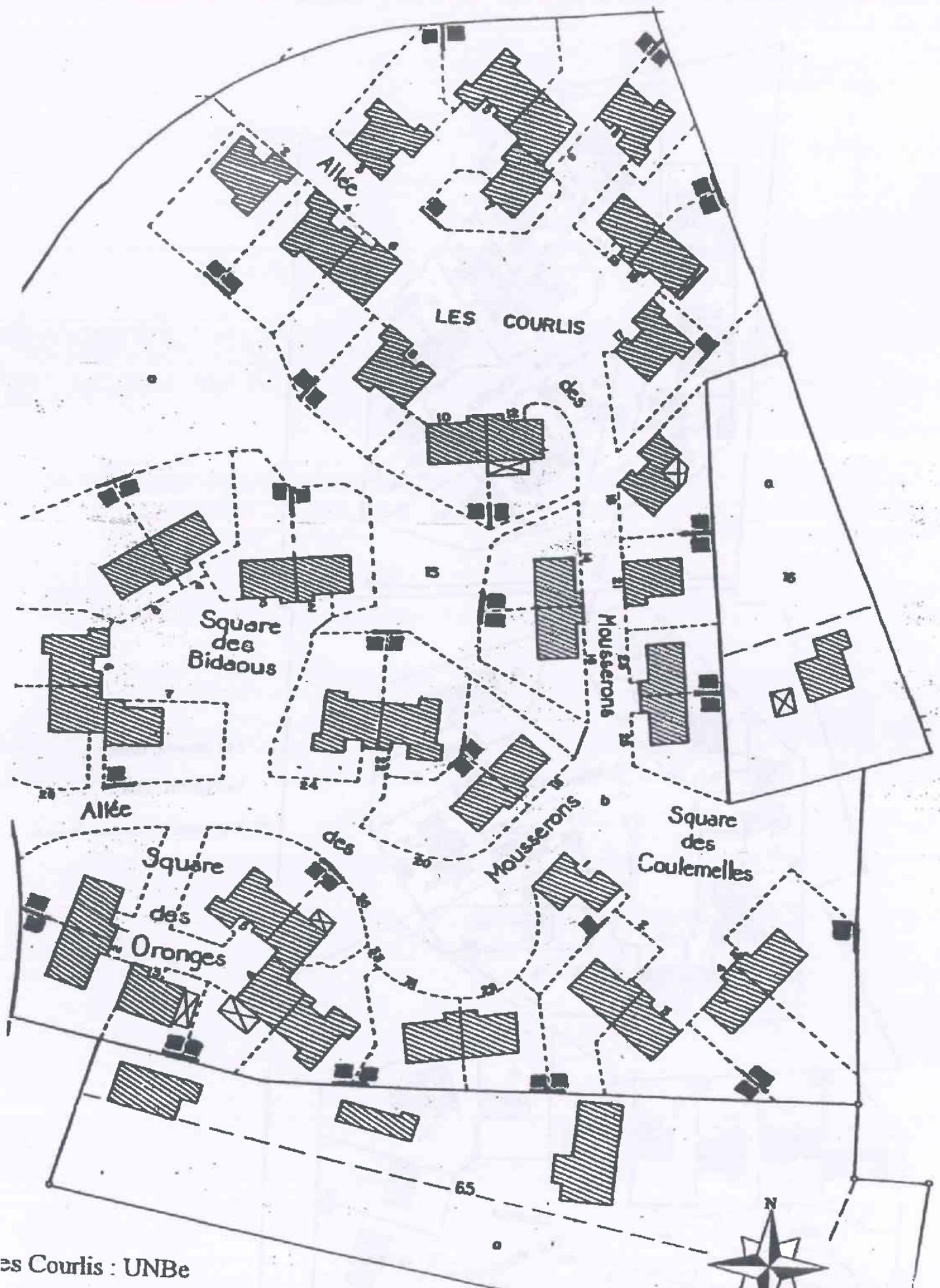
■ Implantation des abris de jardin



LOTISSEMENT CAPITAL DE BUCH



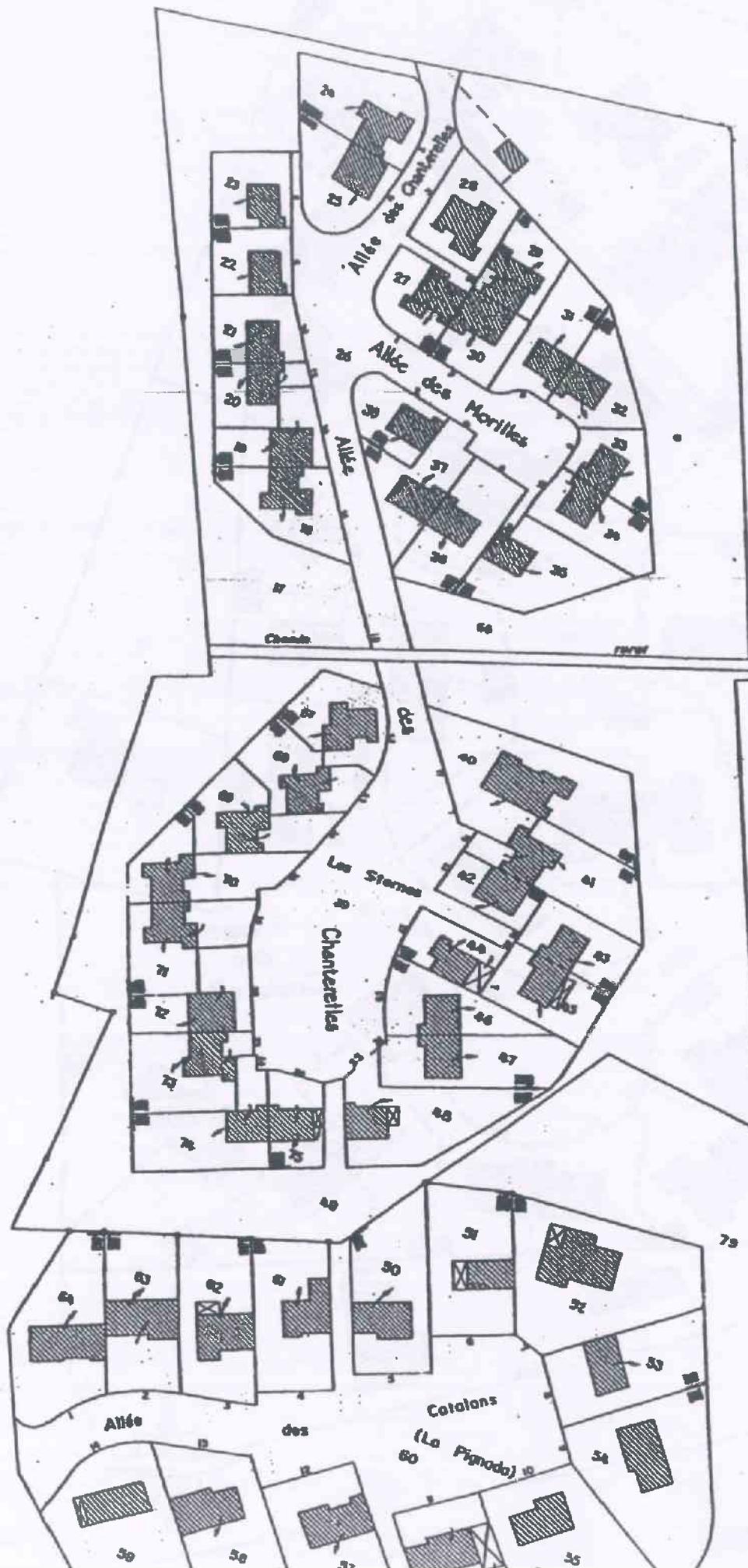
LOTISSEMENT LES COURLIS



es Courlis : UNBe

plantation des abris de jardin

LOTISSEMENTS LES STERNES - LA PIGNADA

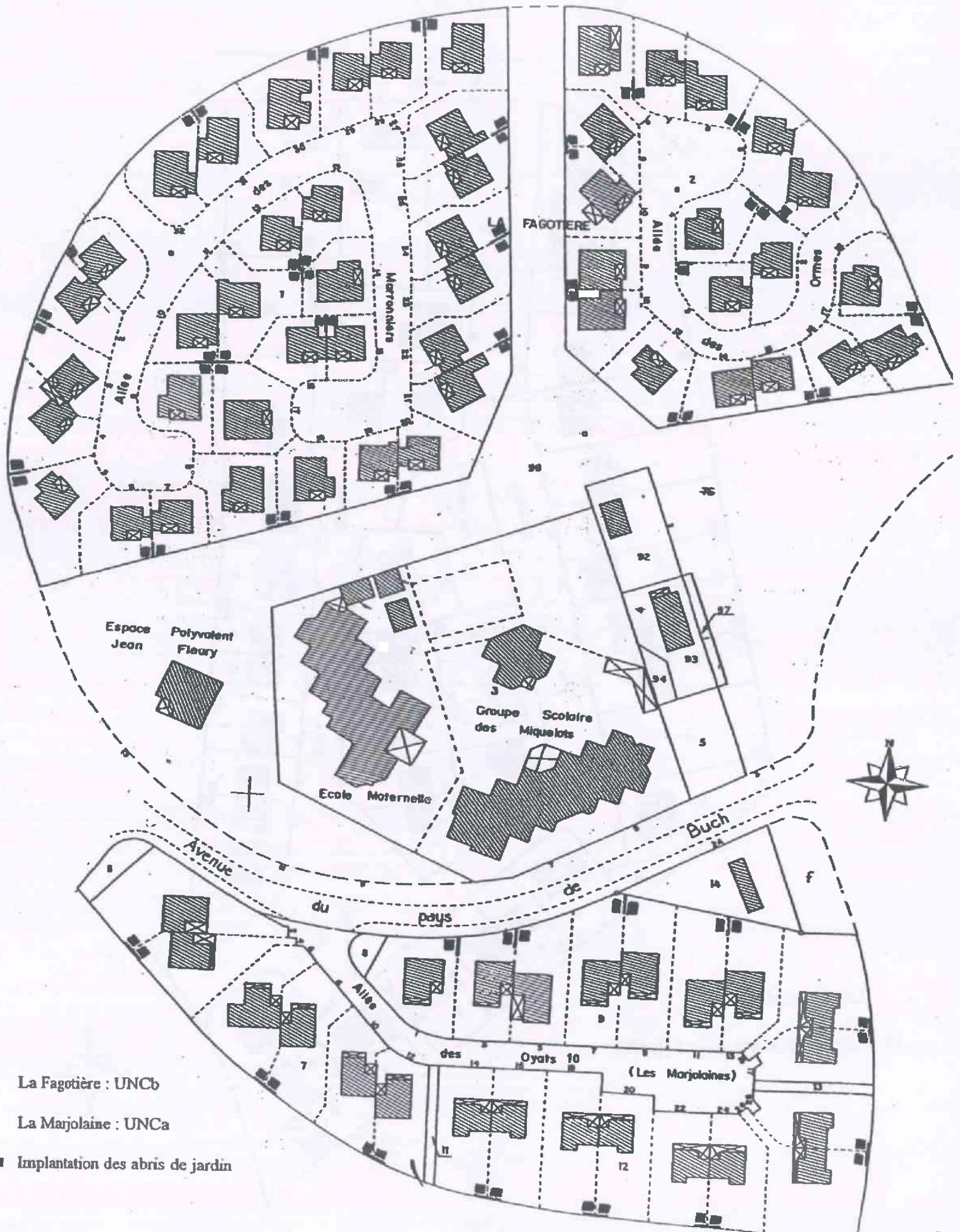


Les Stermes : UNBe

La Pignada : UNDb

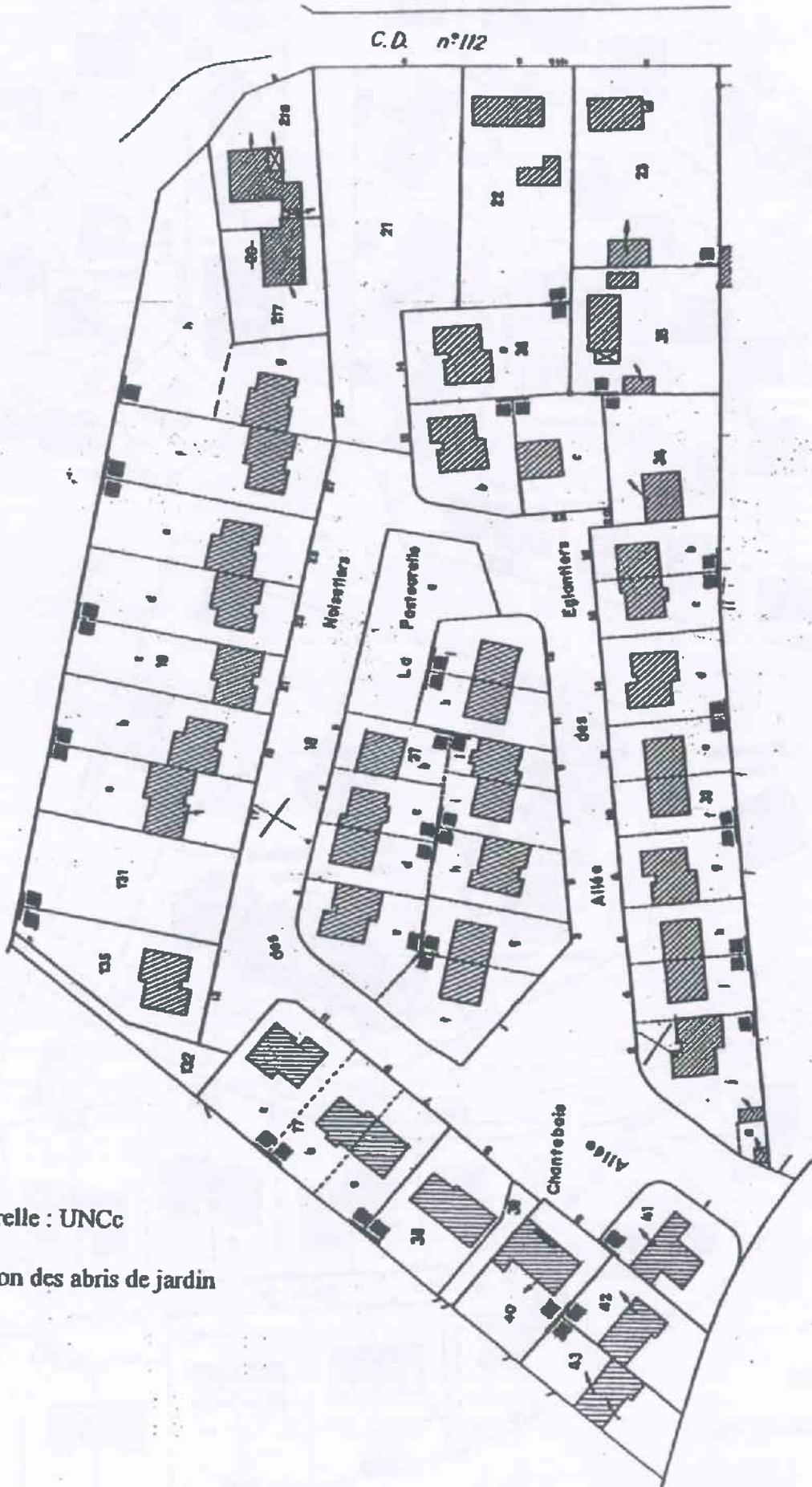
■ Implantation des abris de jardin

LOTISSEMENTS LA FAGOTIERE LA MARJOLAINE



LOTISSEMENT LA PASTOURELLE

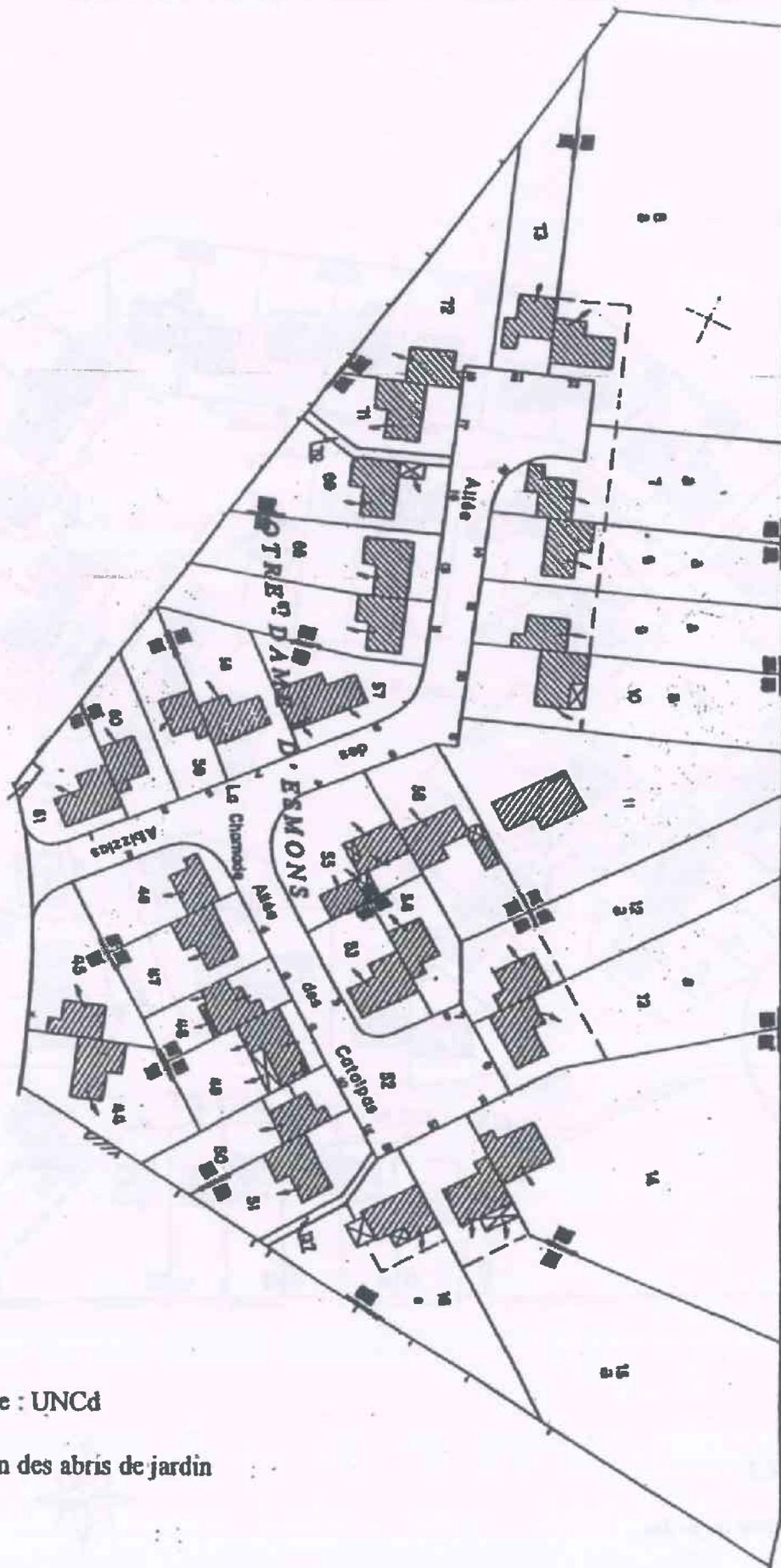
C.D. n°112



La Pastourelle : UNCC

■ Implantation des abris de jardin

LOTISSEMENT LA CHAMADE

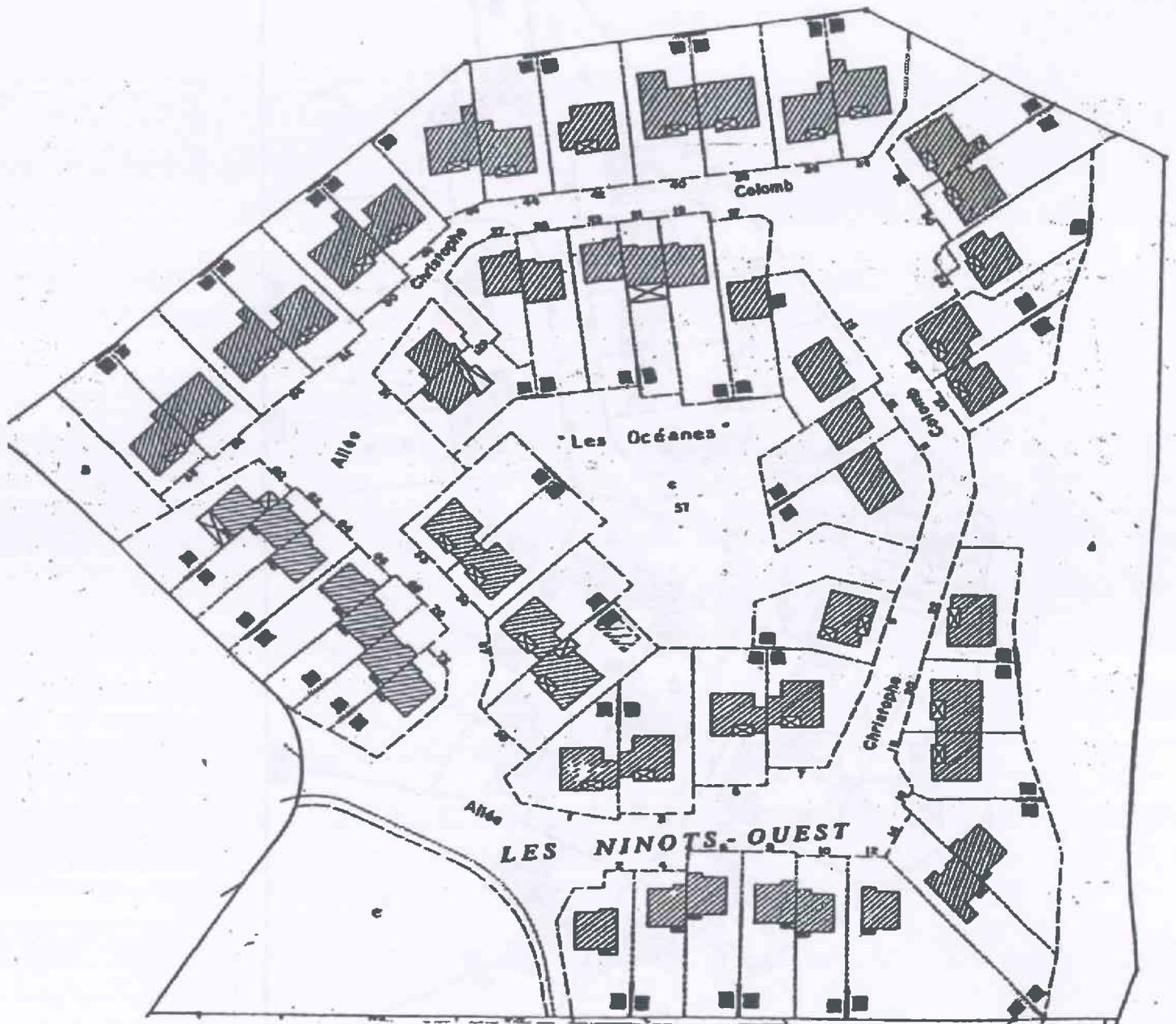


La Chamade : UNCd

■ Implantation des abris de jardin



LOTISSEMENT LES OCÉANES

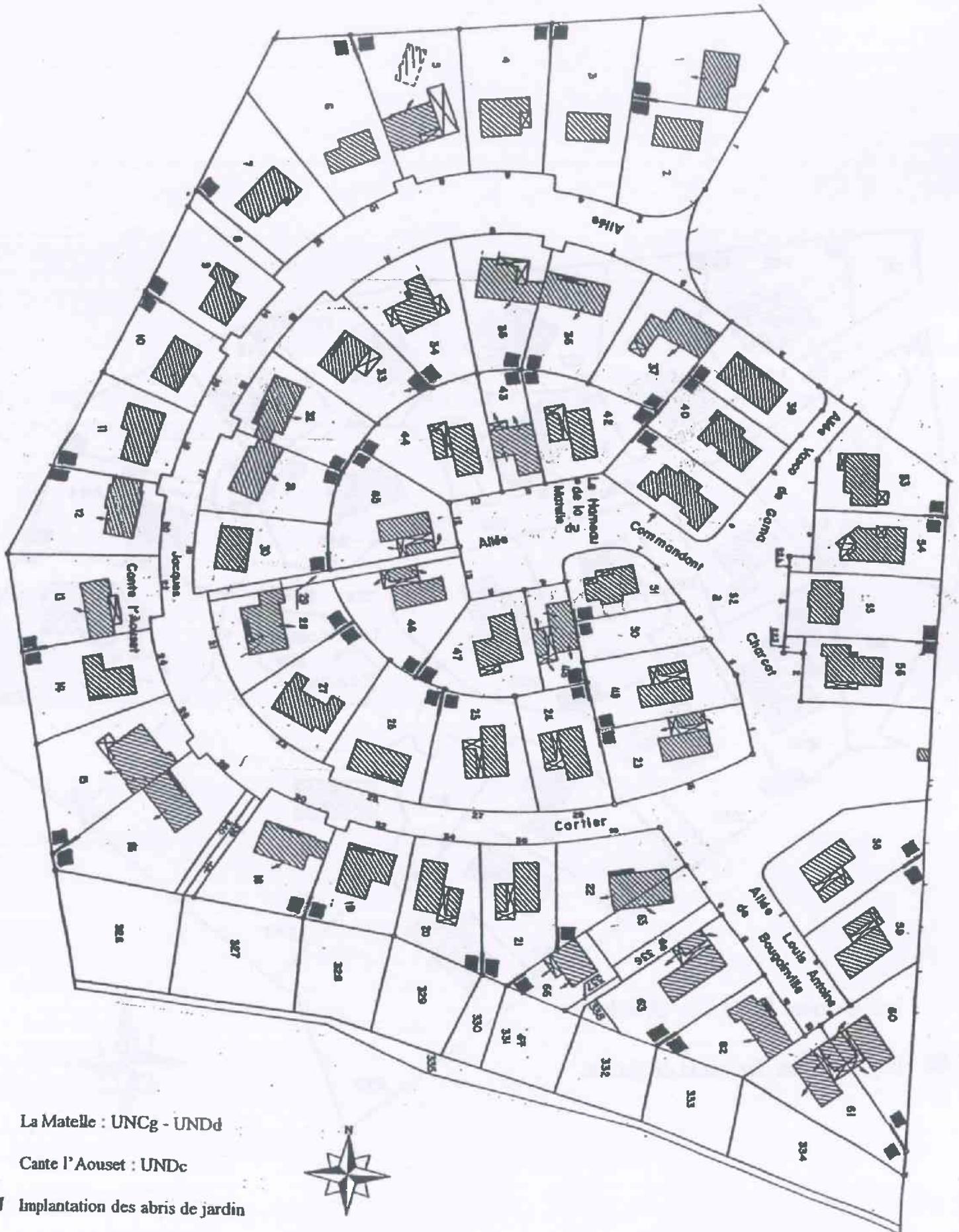


Les Océanes : UNCF

■ Implantation des abris de jardin



LOTISSEMENTS LA MATELLE CANTE L'AOUSET

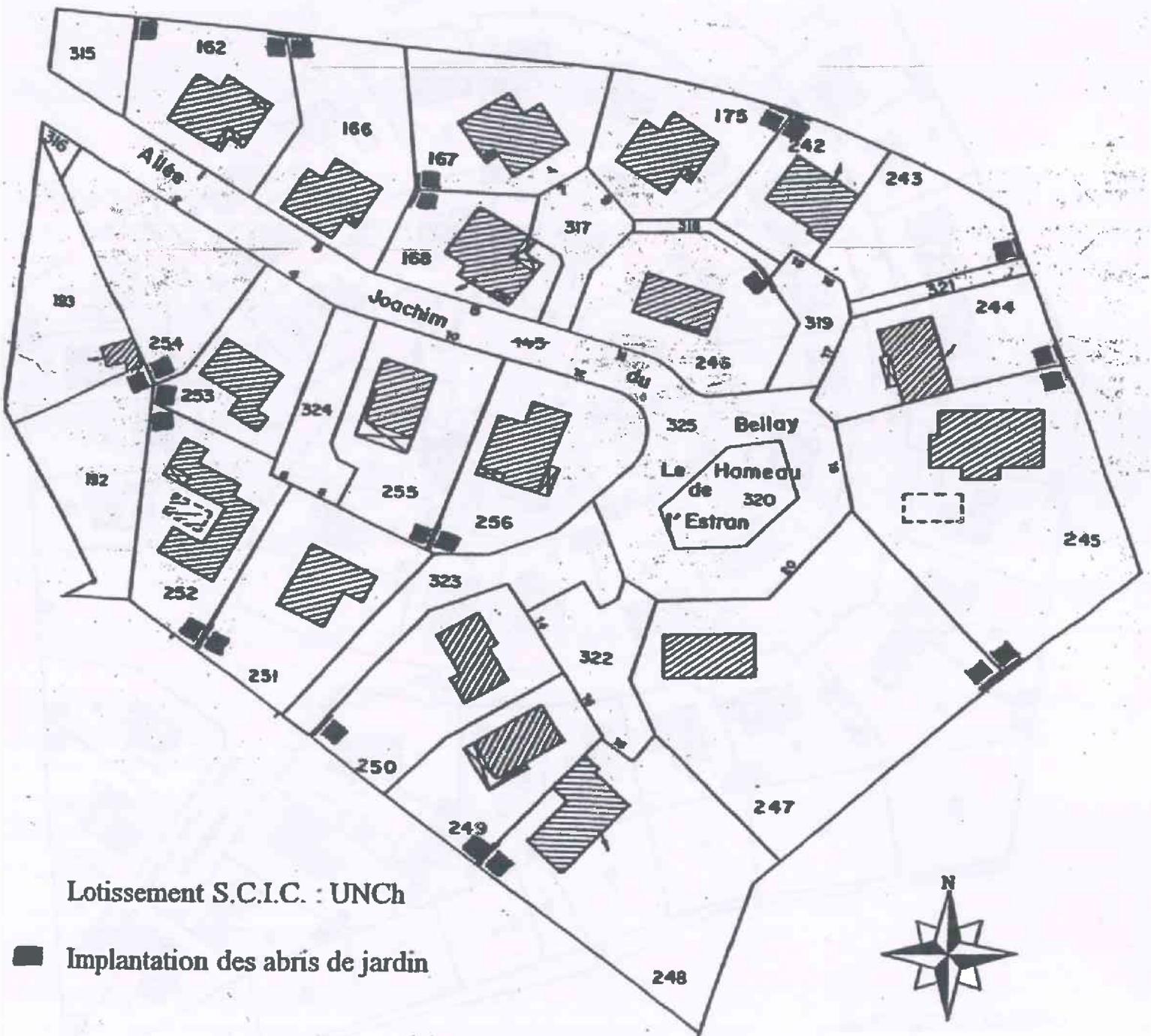


La Matelle : UNCg - UNDD

Cante l'Aouset : UNDC

■ Implantation des abris de jardin

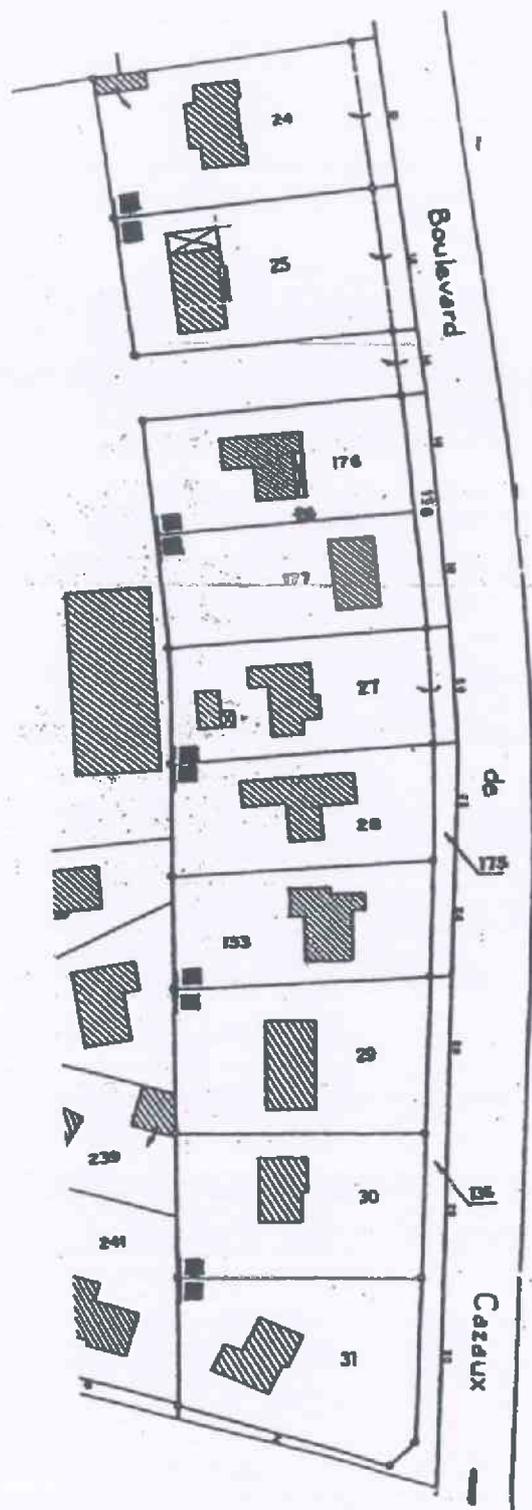
LOTISSEMENT S.C.I.C.



Lotissement S.C.I.C. : UNCh

■ Implantation des abris de jardin

LOTISSEMENT ROUTE DE CAZAUX



Lotissement route de Cazaux

■ Implantation des abris de jardin

YASUJIRI TOWN PLAN

Scale 1:500
Date 1950



Yasujiri
1950

III - CONSTRUCTION DES ABRIS DE JARDIN

Les articles 2, 7, 8 et 11 de chaque secteur du plan d'aménagement de zone, traitent de la réglementation des abris de jardin.

Ces abris dont la construction est soumise à permis de construire ou déclaration de travaux, devront être conformes à l'un des quatre types de construction I, II, III, IV, choisis en fonction de l'implantation possible et de la taille souhaitée. (Combinaisons possibles, voir cas d'assemblage pages 20, 21, 22)

TYPE I

Destiné à être adossé à deux limites séparatives, en angle de parcelle :

- Abri fermé
- Hauteur au faîtage
- Pente de toit comprise entre 25 % et 40 %, ...
- Couverture en tuile ronde sans gouttière
- Deux murs adossés aux limites parcellaires, en maçonnerie
- Deux façades côté jardin en bois (clins horizontaux)

TYPE II

Destiné à être adossé à deux limites séparatives, en angle de parcelle :

- Abri fermé, composé d'une partie ouverte
- Hauteur au faîtage 3 m
- Pente de toit comprise entre 25 et 40 %
- Couverture en tuile ronde sans gouttière
- Deux murs adossés aux limites parcellaires, en maçonnerie
- Deux façades côté jardin en bois (clins horizontaux)

TYPE III

Destiné à être adossé à une limite séparative et à une limite sur espace libre :

- Abri fermé, composé d'une partie ouverte
- Hauteur au faîtage 2,50 m
- Pente de toit comprise entre 25 et 40 %
- Couverture en tuile ronde sans gouttière
- Murs en maçonnerie, l'un adossé à la limite du terrain voisin, l'autre à l'espace

libre

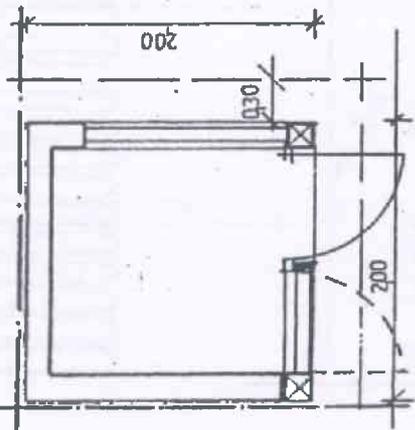
- Deux façades côté jardin en bois (clins horizontaux)

TYPE IV

Destiné à être adossé à une limite séparative et à une limite sur espace libre :

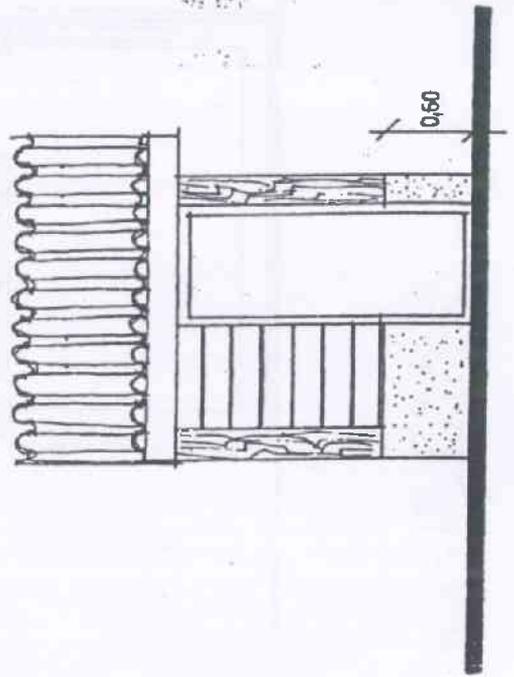
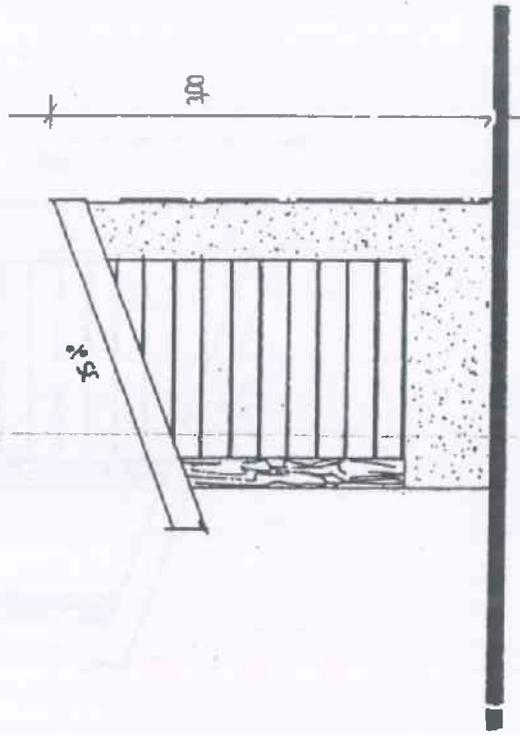
- Abri fermé
- Hauteur au faîtage 2,50 m
- Pente de toit comprise entre 25 et 40 %
- Couverture en tuile ronde sans gouttière
- Deux murs en maçonnerie, l'un adossé à la limite du terrain voisin, l'autre à l'espace libre
- Deux façades côté jardin en bois (clins horizontaux)

33.25 - LA TESTE DE BUCH
ZAC DES MIQUELOTS

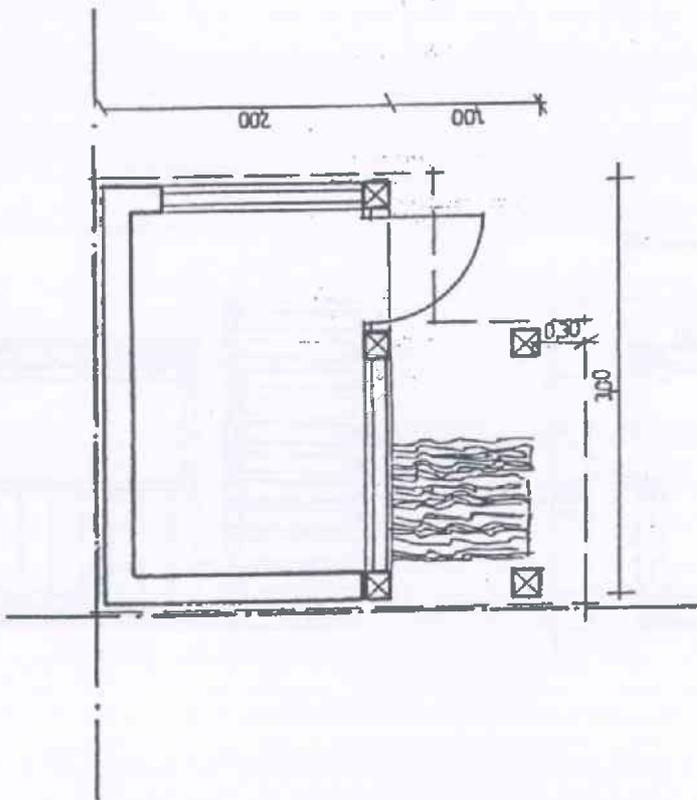


ABRI DE JARDIN - TYPE I

Adossé ou jointif à un mur de clôture ou à des clôtures privées voisines

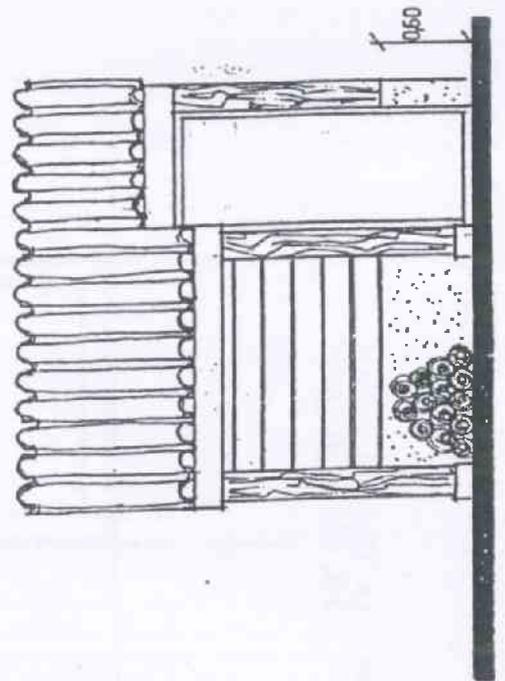
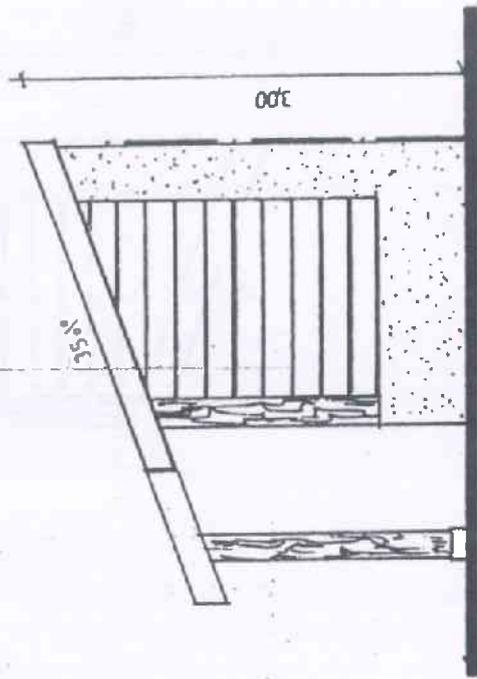


33.25 - LA TÊTE DE BUCH
ZAC DES MIQUELOTS



ABRI DE JARDIN - TYPE II

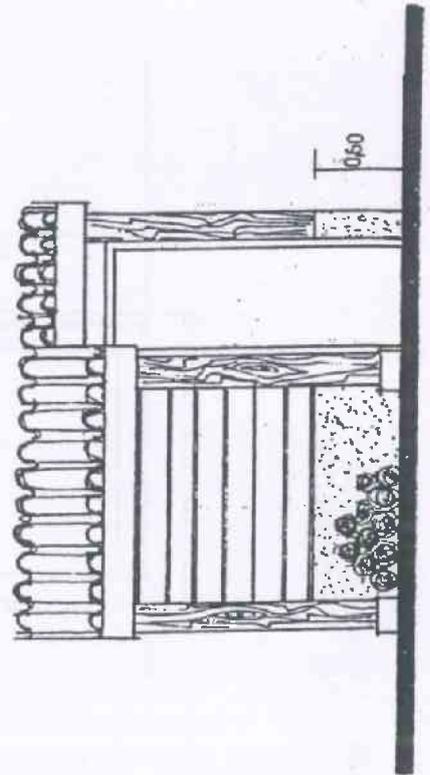
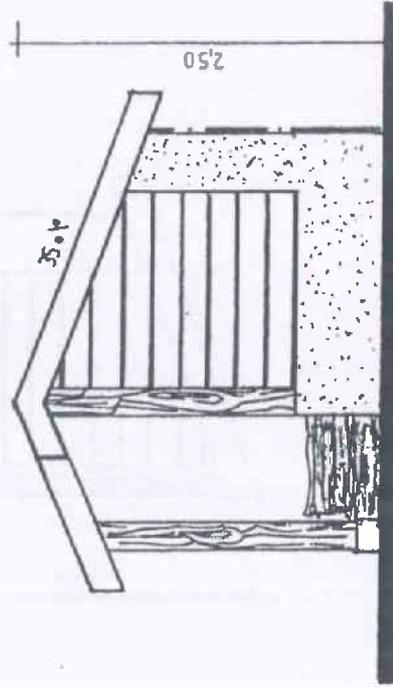
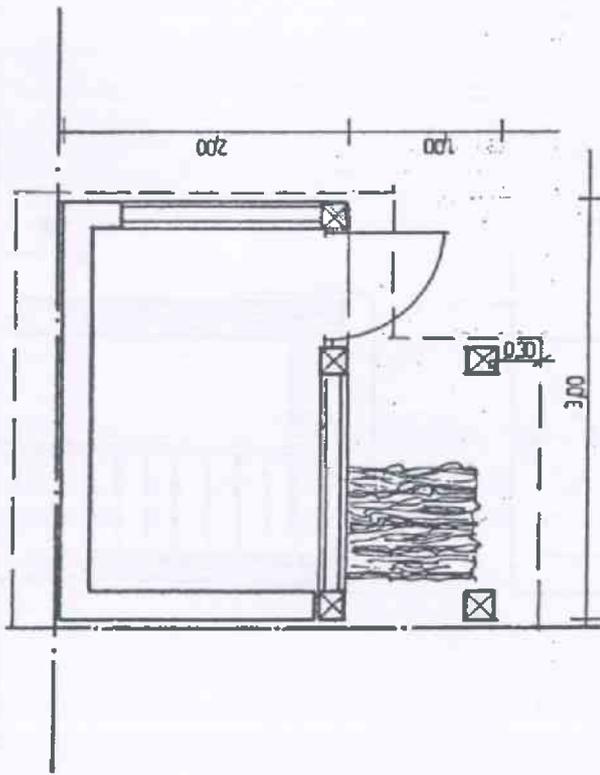
Adossé ou jointif à une ou deux parcelles privées voisines



33.25 - LA TESTE DE BUCH
ZAC DES MIQUELOTS

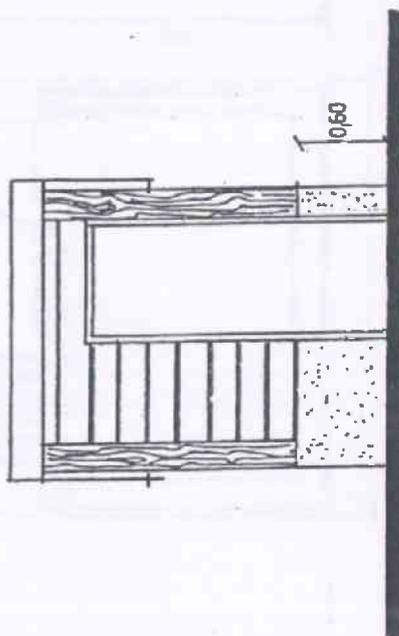
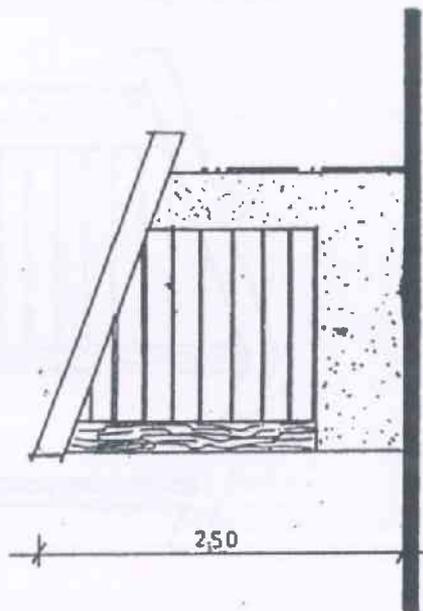
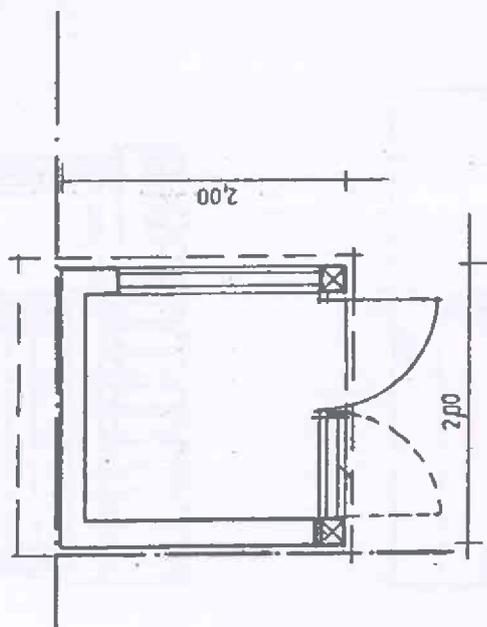
ABRI DE JARDIN - TYPE III

Jointif à une parcelle voisine adossé à un espace libre

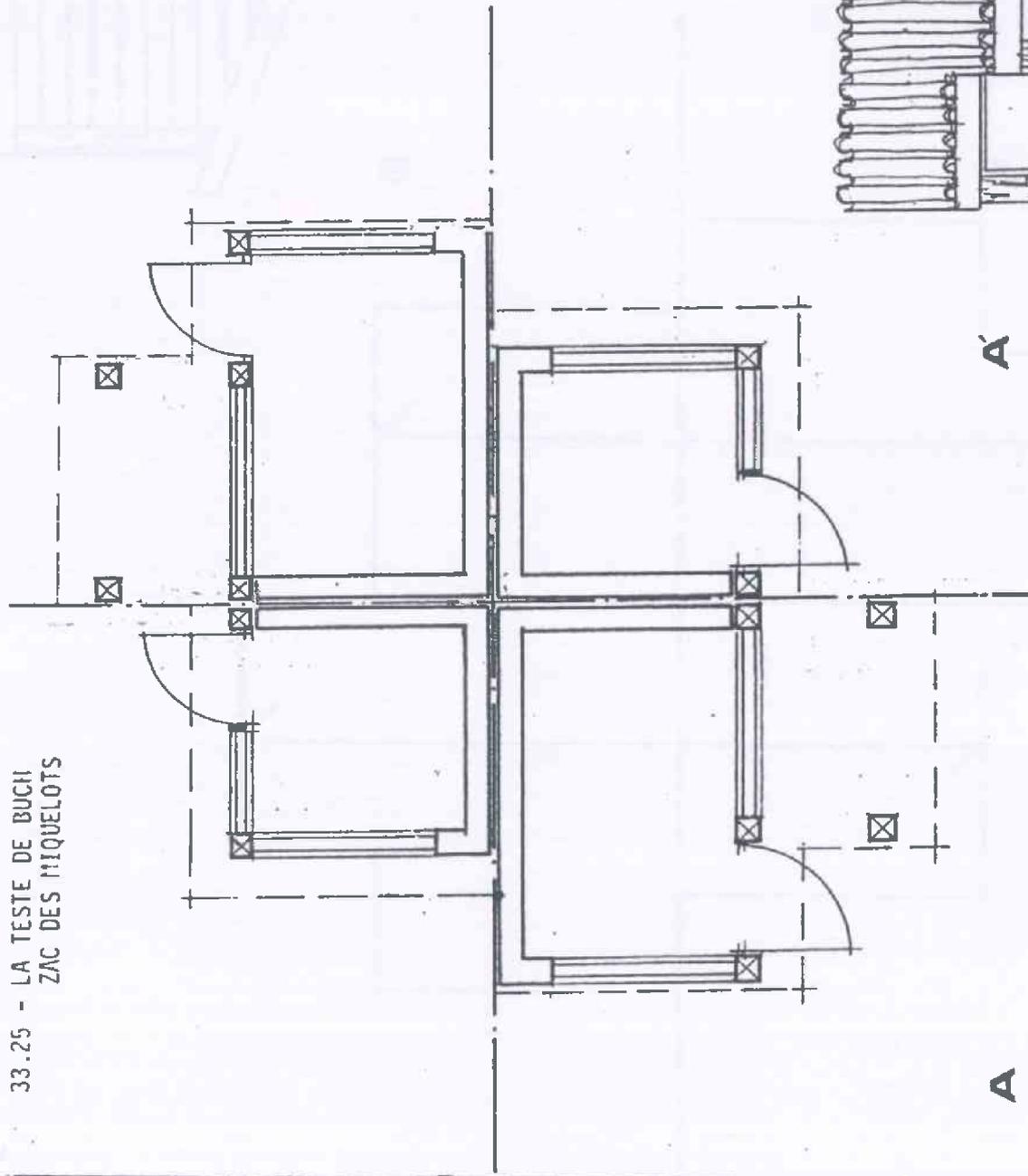


ABRI DE JARDIN - TYPE IV

Jointif à une parcelle voisine adossé à un espace libre

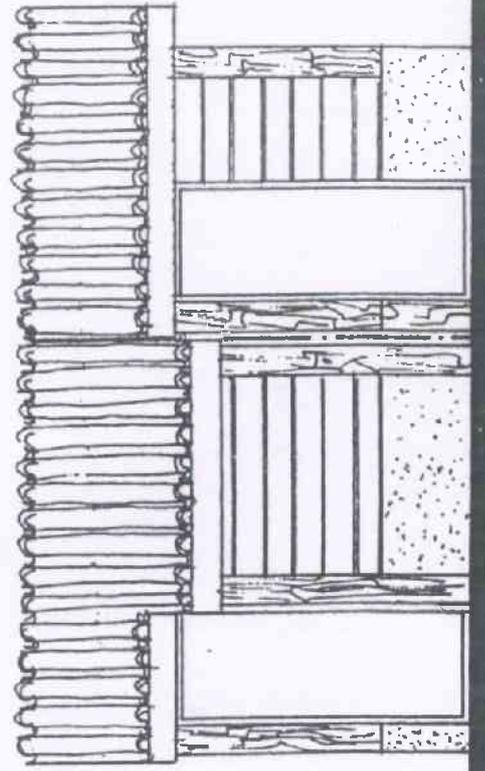


33.25 - LA TESTE DE BUCH
ZAC DES MIQUELOTS



1^o CAS TYPE

- . 4 lots
- . Jointifs 2 à 2
- . Adossés 2 à 2
- . Abri type I ou II possible
- . Côtés maçonnerie sur limites séparatives
- . Toutes combinaisons possibles pour les types I et II

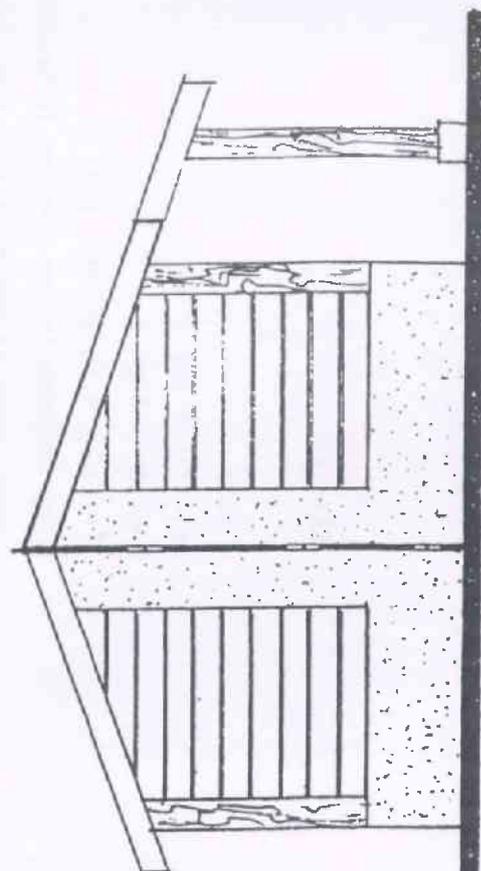
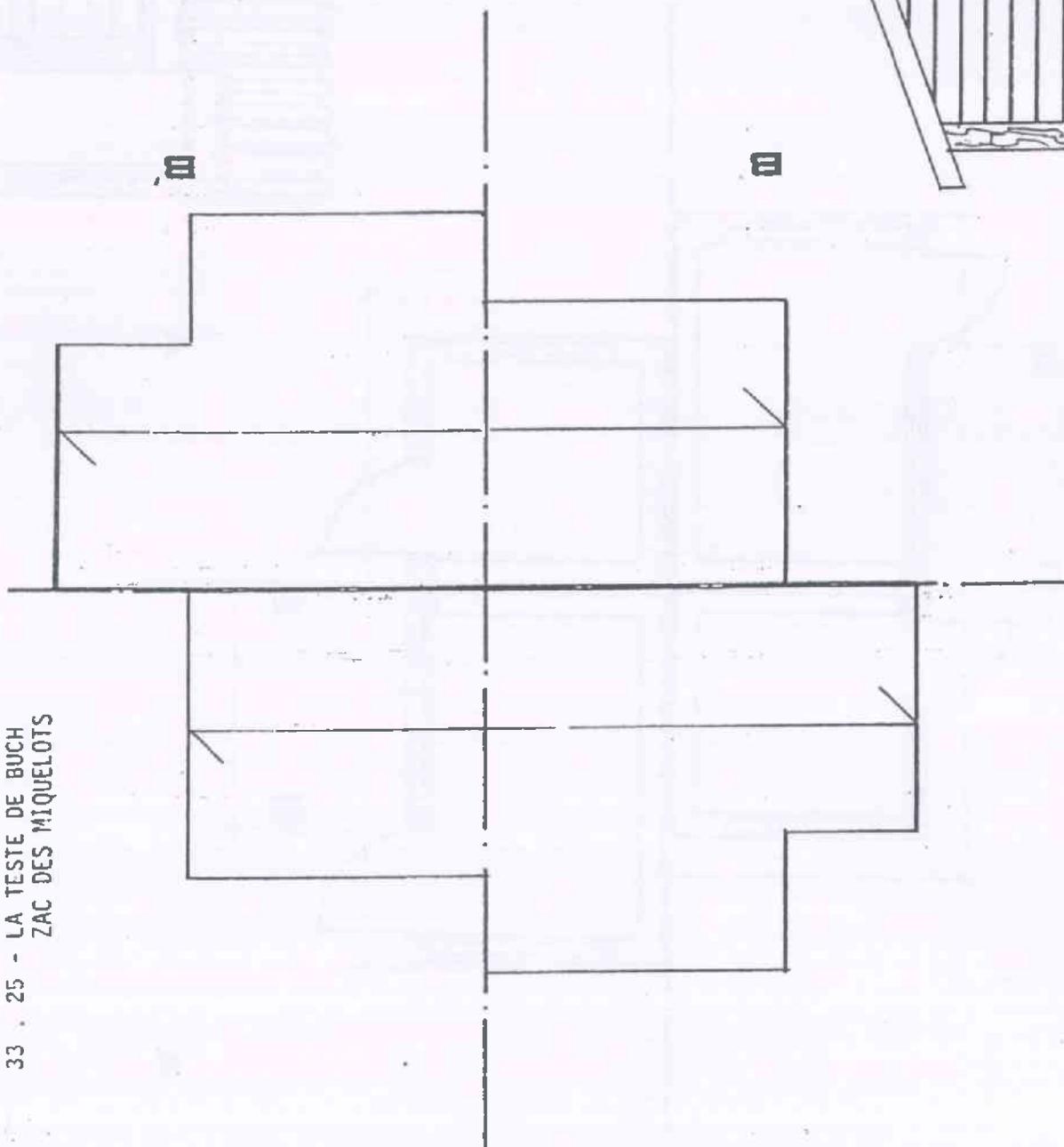


A

A

33 . 25 - LA TESTE DE BUCH
ZAC DES MIQUELOTS

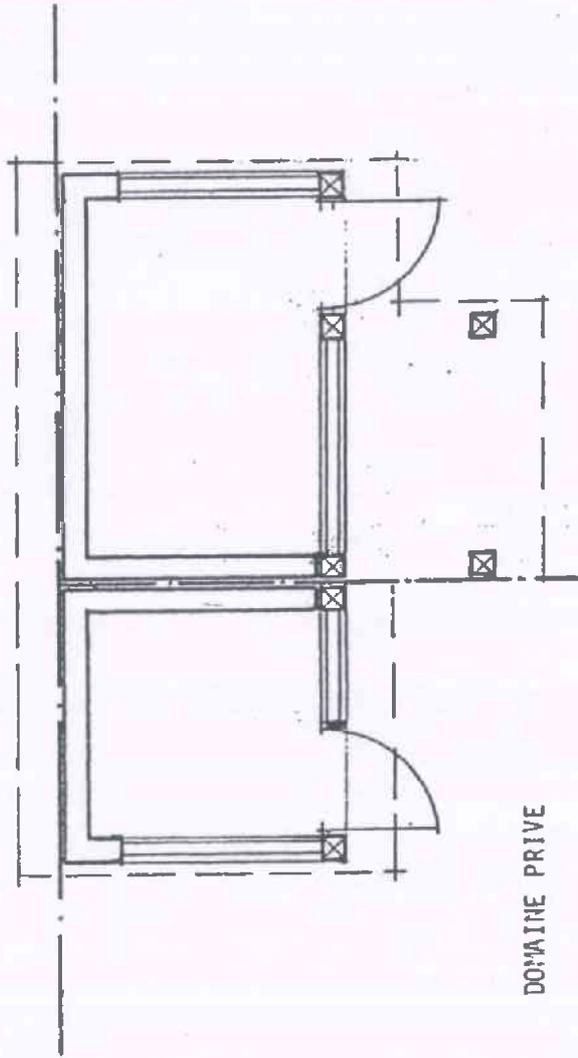
1° CAS TYPE



33.25 - LA TESTE DE BUCH
ZAC DES MIQUELOTS

2° CAS TYPE

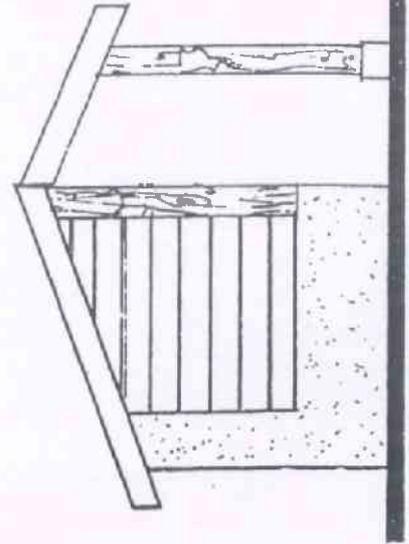
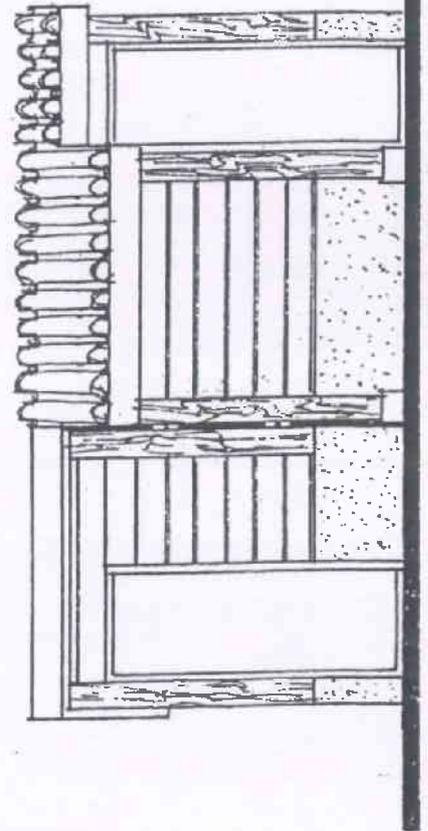
ESPACE LIBRE



DOMAINE PRIVE

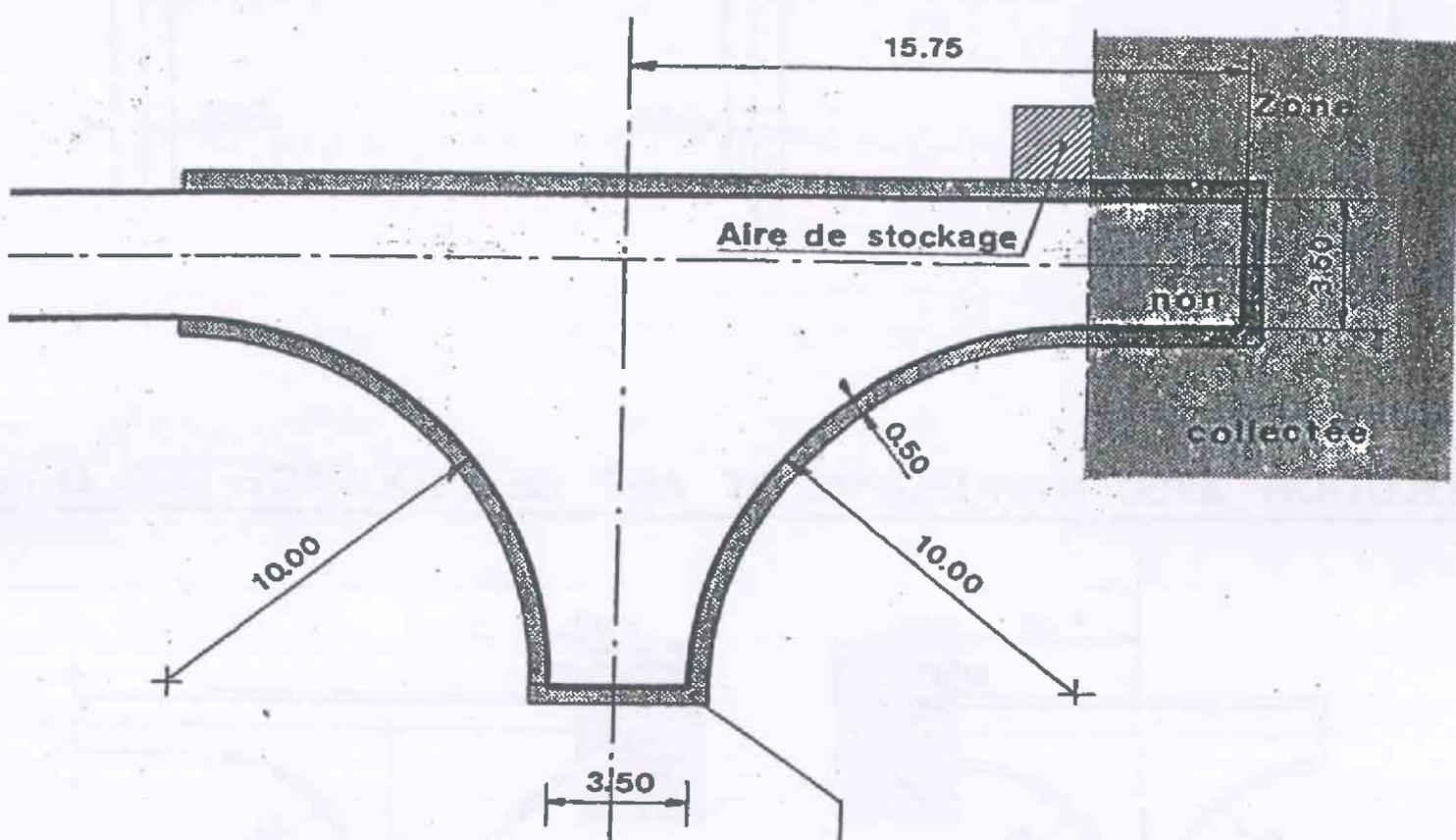
2 lots jointifs
Adossés à un espace libre
Abri type III et IV jointifs
Combinaisons possibles

III III
IV IV
III IV
IV III



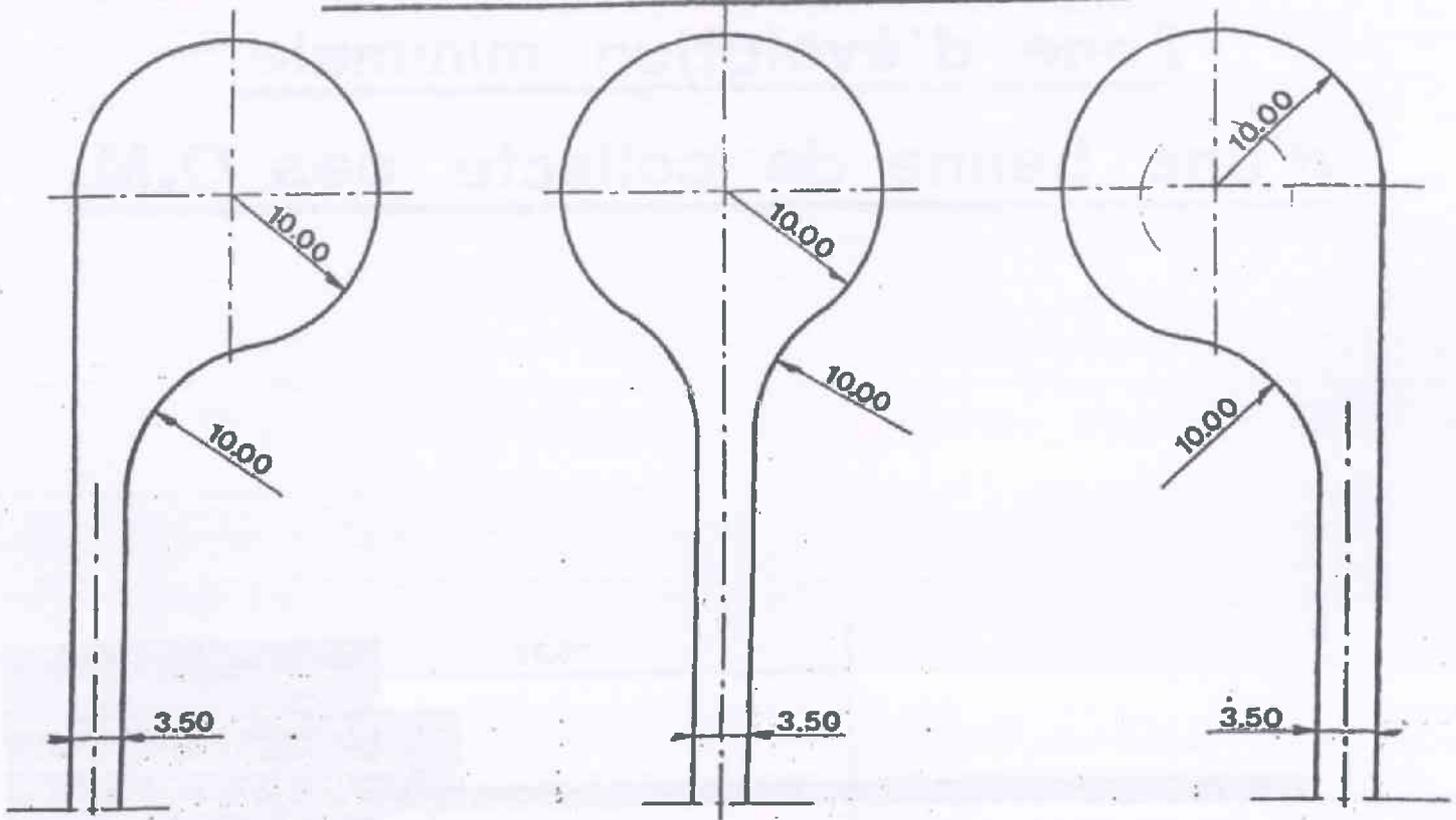


Zone d'évolution minimale d'une benne de collecte des O.M.

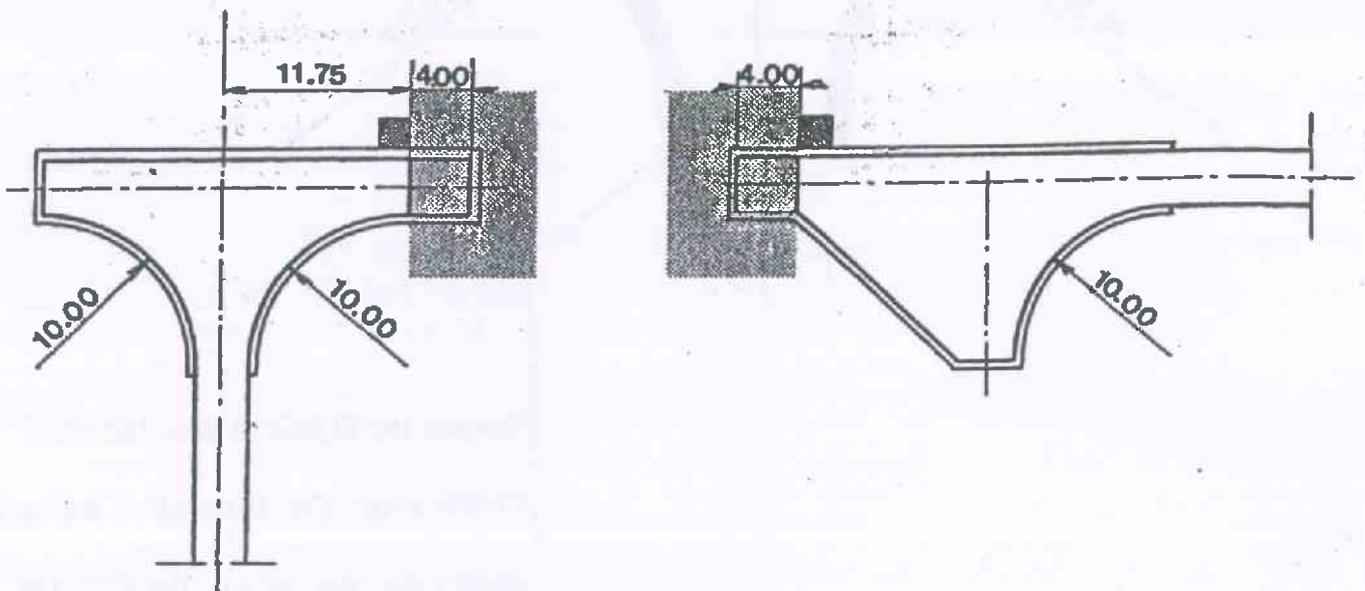


Bande de 0,50 m de large à l'intérieur de laquelle aucun obstacle de plus de 0,10 m de haut ne devra être implanté

EVOLUTION SANS MANOEUVRE



EVOLUTION AVEC MANOEUVRE ET AIRE DE STOCKAGE DES O.M.



 Aire de stockage

 Zone non collectée

LEXIQUE ET ABREVIATIONS COURANTES

ABF : Architecte des bâtiments de France

AFU : Association foncière urbaine

Annexe : Bâtiment de moindre volume, non accolé à la construction principale (garage, atelier, abri, ...)

ANAH : Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat

AOT : Autorisation d'occupation temporaire du domaine public

APL : Aide personnalisée au logement

Arénicole : Qui vit dans le sable en parlant d'un animal

Avifaune : Partie de la faune d'un lieu constituée par les oiseaux

BA : Base aérienne

BTP : Bâtiments et travaux publics

CA : Cour d'appel

CADA : Commission d'accès aux documents administratifs

CAA : Cour administrative d'appel

CAUE : Conseil d'architecture d'urbanisme et d'environnement

CEL : Centre d'essais des Landes

CE : Conseil d'Etat

Chemin du douanier : Servitude de passage de 3m en faveur des piétons (disposition très ancienne confirmée par la loi du 31 décembre 1976)

Code de l'Urbanisme : Ce code regroupe l'ensemble des textes législatifs et réglementaires relatifs à l'urbanisme. Ils ont été codifiés par décret en 1973.

Conchylicole : Relatif à l'élevage des coquillages (huîtres, moules, etc)

Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres : Créé en 1975 pour mener une politique foncière et de sauvegarde de l'espace littoral et des conseils de rivage (Méditerranée, Corse, Atlantique, Manche et mer du Nord, lacs) pour déterminer les orientations de la politique d'aménagement.

CIADT : Comité interministériel d'aménagement et de développement du territoire

CM : Conseil Municipal

COS : Coefficient d'occupation des sols

Craste : Petit cours d'eau drainant l'arrière pays

CU : Certificat d'urbanisme (il en existe deux types, le CU d'information et le CU d'opération)

DATAR : Délégation à l'aménagement du territoire et à l'action régionale

DDAS : Direction départementale de l'action sanitaire et sociale

DDTM : Direction départementale des territoires et de la mer

Deuxième rideau : S'entend comme deuxième rideau, toute construction ou parcelle située au-delà du premier rideau indépendamment de la notion de bande des 22 mètres

DGCL : Direction régionale des collectivités

DGI : Direction générale des impôts

DIA : Déclaration d'intention d'aliéner (précède toute aliénation d'un bien dans le périmètre d'un droit de préemption ; DPU-ZAD-ENS)

DP : Domaine public

DPC : Domaine public communal

DPM : Domaine public maritime

DPU : Droit de préemption urbain : à l'intérieur de certaines zones, l'Etat, le Département ou la Commune use d'un droit spécifique en vertu duquel il a la possibilité de se porter acquéreur prioritaire d'un bien immobilier à l'occasion, le plus souvent, de sa mise en vente par un propriétaire

DRAC : Direction régionale des affaires culturelles

DREAL : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

DRE : Direction régionale de l'équipement

DRIRE : Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement

DTA : Directives territoriales d'aménagement

DUP : Déclaration d'utilité publique

EBC : Espace boisé classé. Classement de bois, forêts, parcs ... à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (cf. art. L 130-1 du code de l'environnement)

Emprise au sol : Projection au sol de l'ensemble de la construction (exceptés les terrasses non couvertes d'une hauteur inférieure à 0,60m, les balcons et **avant-toits forfaitairement** jusqu'à une largeur maximale de 1.20m)

EPA : Etablissement public d'aménagement

EPCI : Etablissement public de coopération intercommunal

ER : Emplacement réservé (emplacement délimité par le PLU ou le document d'urbanisme en tenant lieu, destinés à recevoir des équipements d'intérêt public. Ils sont provisoirement soumis à un statut spécial afin qu'ils ne fassent l'objet d'utilisations incompatibles avec leur future destination

ERP : Etablissement recevant du public

E.N.S : Espaces naturels sensibles. Ils permettent de renforcer dans certaines zones la réglementation existante en matière de camping, de permis de construire, d'autorisation de lotissement, afin de protéger certains espaces naturels ou ruraux et de mener une politique d'organisation d'espaces verts. A l'intérieur de ces espaces verts est instituée une redevance départementale d'espaces verts, payée par le constructeur, lors de toute opération de lotissement et de construction. Le produit de la redevance sert à acheter des terrains à protéger.

E.P.T : Espace en Pleine Terre non artificialisé, végétalisé et/ou planté. Peuvent être assimilées aux EPT les toitures terrasses végétalisées qui participent à la limitation du ruissellement des eaux pluviales.

EVIP : Espaces verts intérieurs protégés (outil de protection des espaces, moins rigide que l'EBC. S'adressent aux espaces verts, espaces d'accompagnement de voirie, etc, qu'ils soient boisés ou non)

GR : Chemin de grande randonnée

Halophile : Se dit d'une plante vivant dans les sols salés

HLL : Habitation légère de loisirs

HLM : Habitation à loyer modéré

INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques

JO : Journal officiel

ONF : Office national des forêts

OPAC : Office public d'aménagement et de construction

OPAH : Opération programmée d'amélioration de l'habitat

Opposabilité aux tiers : On dit qu'un document d'urbanisme est opposable aux tiers quand ses dispositions s'appliquent à tous les propriétaires du sol, qu'ils soient publics ou privés

PAC : « Porter à la connaissance » (de l'Etat) dans le cadre de l'élaboration d'un document d'urbanisme (PLU)

PAE : Programme d'aménagement d'ensemble

PAP : Prêt à l'accession à la propriété

PAZ : Plan d'aménagement de zone

PC : Permis de construire

PDIPR : Plan départemental itinéraire promenade et randonnée

PEB : Plan d'exposition au bruit

PER : Plan d'exposition aux risques naturels prévisibles

PIG : Projet d'intérêt général. Projet à prendre en compte dans l'élaboration des documents d'urbanisme

PLA : Prêt locatif aidé

PLU : Plan local d'urbanisme (remplacent les POS)

PLH : Programme local de l'habitat

PNR : Parc naturel régional

PPA : Personnes publiques associées

PRL : Parc résidentiel de loisirs

Premier rideau : S'entend comme premier rideau, toute construction ou parcelle située en façade sur voie.

PSMV : Plan de sauvegarde et de mise en valeur. Règlement national d'urbanisme : c'est un décret de 1961 qui définit les règles générales que l'autorité publique doit faire respecter lorsqu'elle instruit une demande de permis de construire sur un territoire dépourvu de documents d'urbanisme (PLU...)

RD : Route départementale

RN : Route nationale

Réserve foncière : Stocks de terrains que constituent des collectivités publiques pour anticiper sur les évolutions des marchés fonciers qui leur interdiraient de maîtriser le développement urbain ou qui rendraient plus coûteuses les acquisitions nécessaires

SAFER : Société d'aménagement foncier et d'établissement rural

SCOT : Schéma de cohérence territoriale (remplace les Schéma directeurs)

SEM : Société d'économie mixte (opérateur le plus fréquent à l'intérieur des ZAC)

SEMLAT : Société d'économie mixte de La Teste

SEPANSO : Société pour l'étude, la protection et l'aménagement de la nature dans le Sud Ouest

SHOB : Surface hors œuvre brut

SHON : Surface hors œuvre nette

SIBA : Syndicat intercommunal du Bassin d'Arcachon

SDAP : Service départemental d'architecture et du patrimoine

SIVOM : Syndicat intercommunal à vocation multiple

SURFACE DE PLANCHER : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après certaines déductions.

TA : Tribunal administrative

TLE : Taxe locale d'équipement

TGI : Tribunal de grande instance

VRD : voies et réseaux divers

ZAC : Zone d'aménagement concerté

ZAD : Zone d'aménagement différé

ZICO : Zone d'intérêt communautaire pour la conservation des oiseaux

ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Zones AU : Zones d'urbanisation future du PLU (zones « ouvertes » sous conditions à l'urbanisation)

Zones 2NA : Zones non équipées ou peu équipées destinées au développement futur de l'agglomération (zones non ouvertes à l'urbanisation)

Zones U : Zones urbaines du PLU

Zones A : Zones agricoles du PLU

Zones N : Zones naturelles et forestières du PLU

Zones NM : **Zones naturelles maritimes du PLU**

Zostère naine : Plante à fleurs et à feuilles en longues lanières plaquées au sol à marée basse

Zostère marine : Se développe dans les chenaux profonds, mains exondés

ZPENS : Zone de préemption des espaces naturels sensibles au profit des départements

ZPPAUP : Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager