

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 eaux usées par canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon)

Confère règlement du service public d'assainissement collectif, annexes sanitaires et règles spécifiques de construction des réseaux privés émises par arrêté du SIBA).

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

Eaux Pluviales :

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

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

Les fossés existants notamment ceux répertoriés dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de la commune devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu.

(Voir annexes sanitaires et guide technique de gestion des eaux pluviales du Bassin d'Arcachon) »

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 1 m à 3 m 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.
- 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

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 UAa. 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 300 m² : 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 planter 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.

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

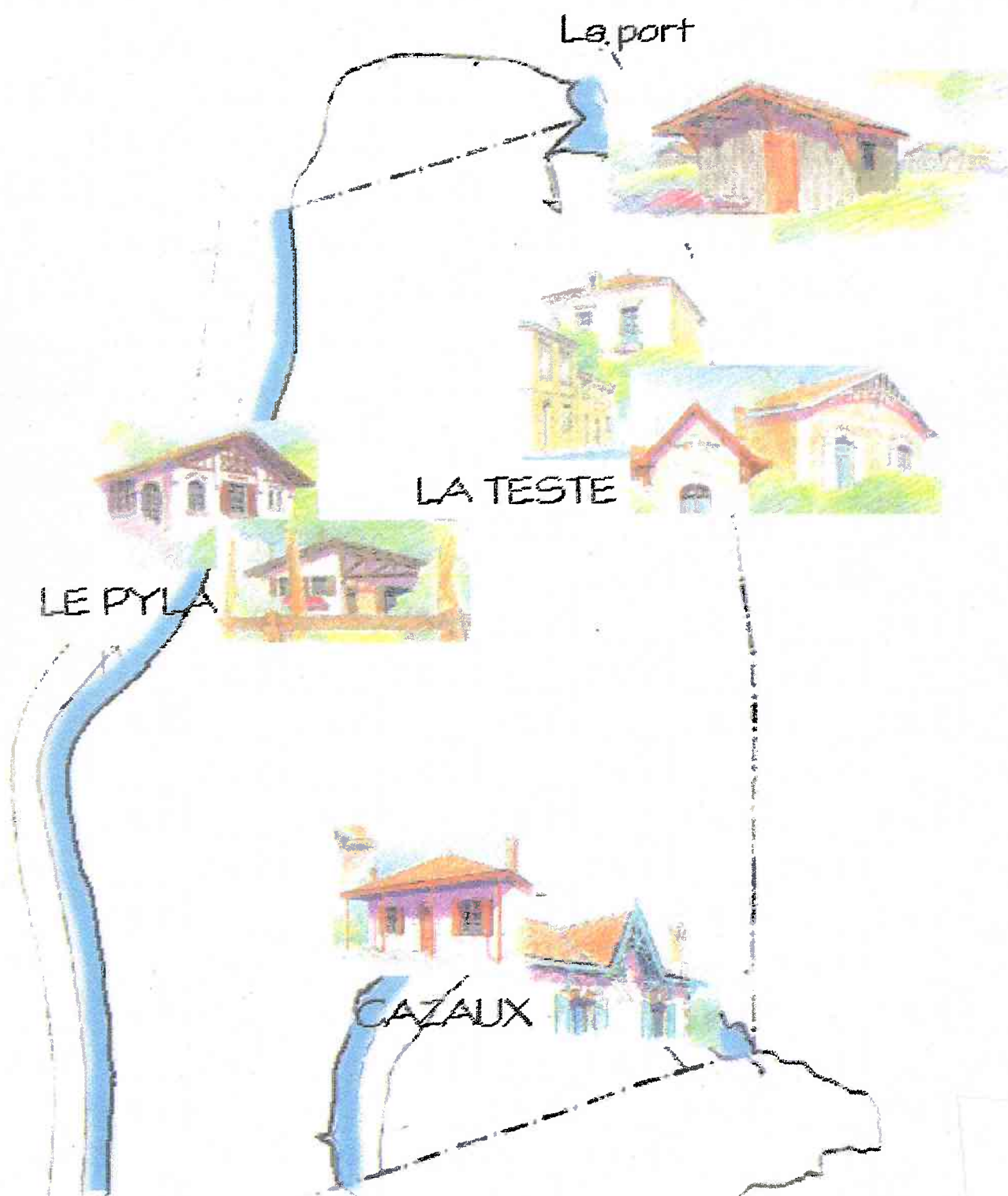
Annexe 3 : Zone d'évolution minimale d'une benne de collecte des O.M.

Annexe 4 : Lexique

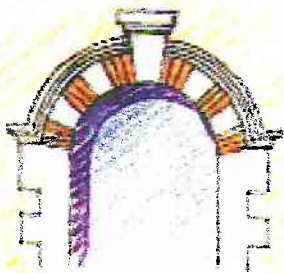
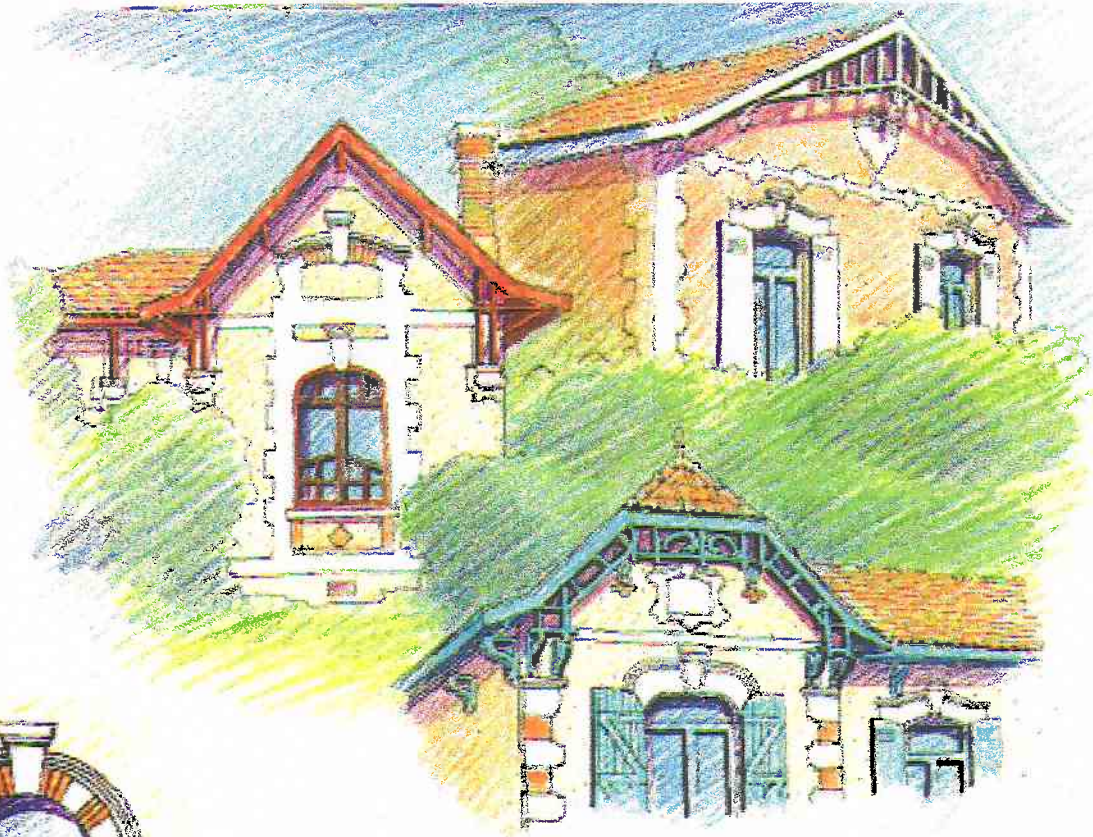
**CALEPIN TECHNIQUE ET
D'INSERTION PAYSAGERE ET
ARCHITECTURALE**

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

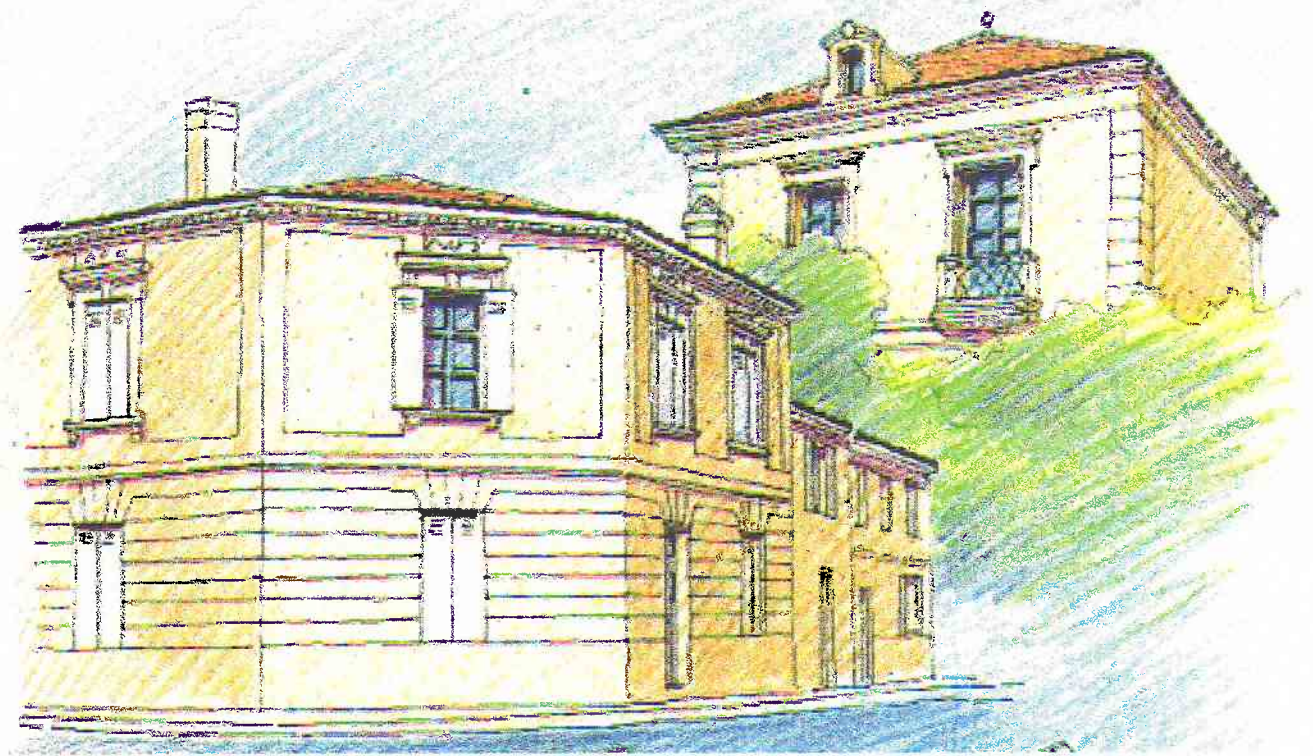


La maison typique du Bassin d'Arcachon
aux toitures et aux avant-toits travaillés
ornementée d'ouvertures enrichies d'éléments
décoratifs

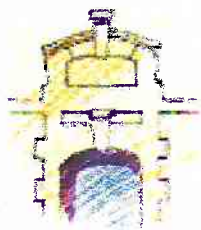
éléments de toitures traditionnelles



LE BÂTI ANCIEN LA TESTE CENTRE

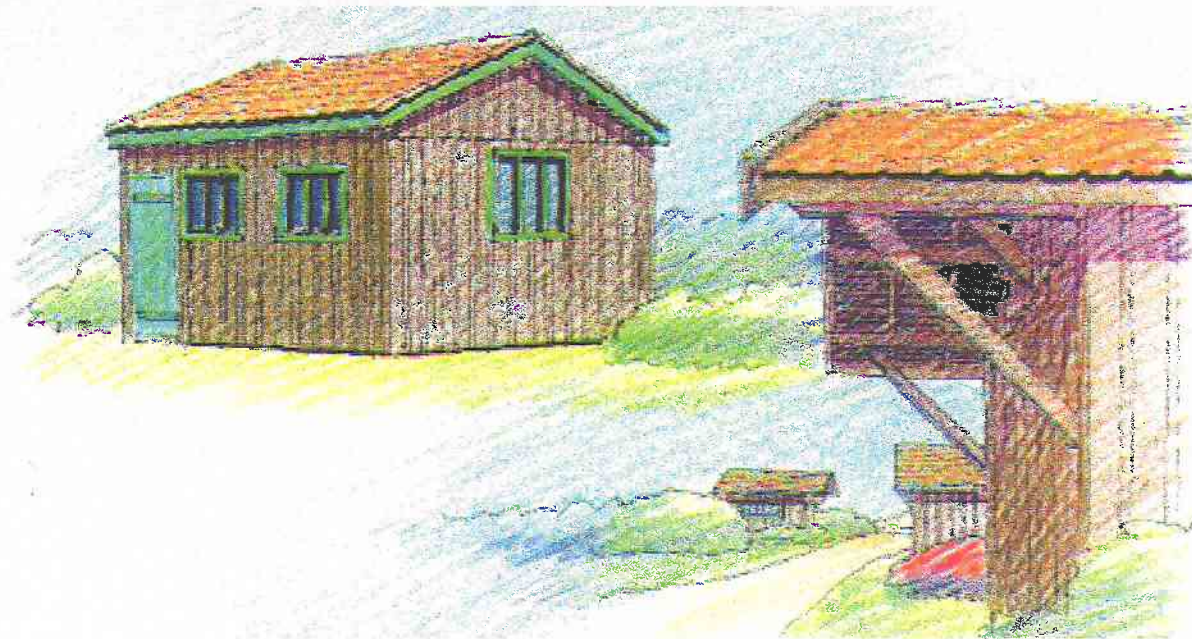


La maison bourgeoise en pierre aux volumes simples.
Les ouvertures sont le plus souvent riches de détails
et les saillies des toitures sont soit composées d'une
corniche en pierre et d'un chéneau nantais, soit d'une
génoise à dalles pendantes



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"



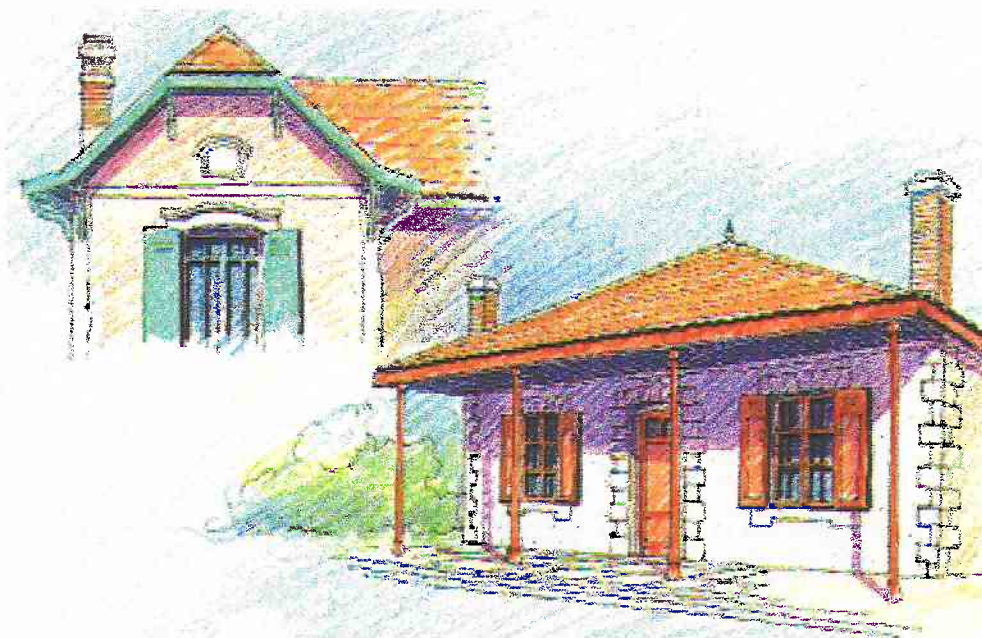
Les façades sont de couleur bois réhaussées de bandeaux et d'hublots peints de couleurs vives (bleu, vert, rouge...)



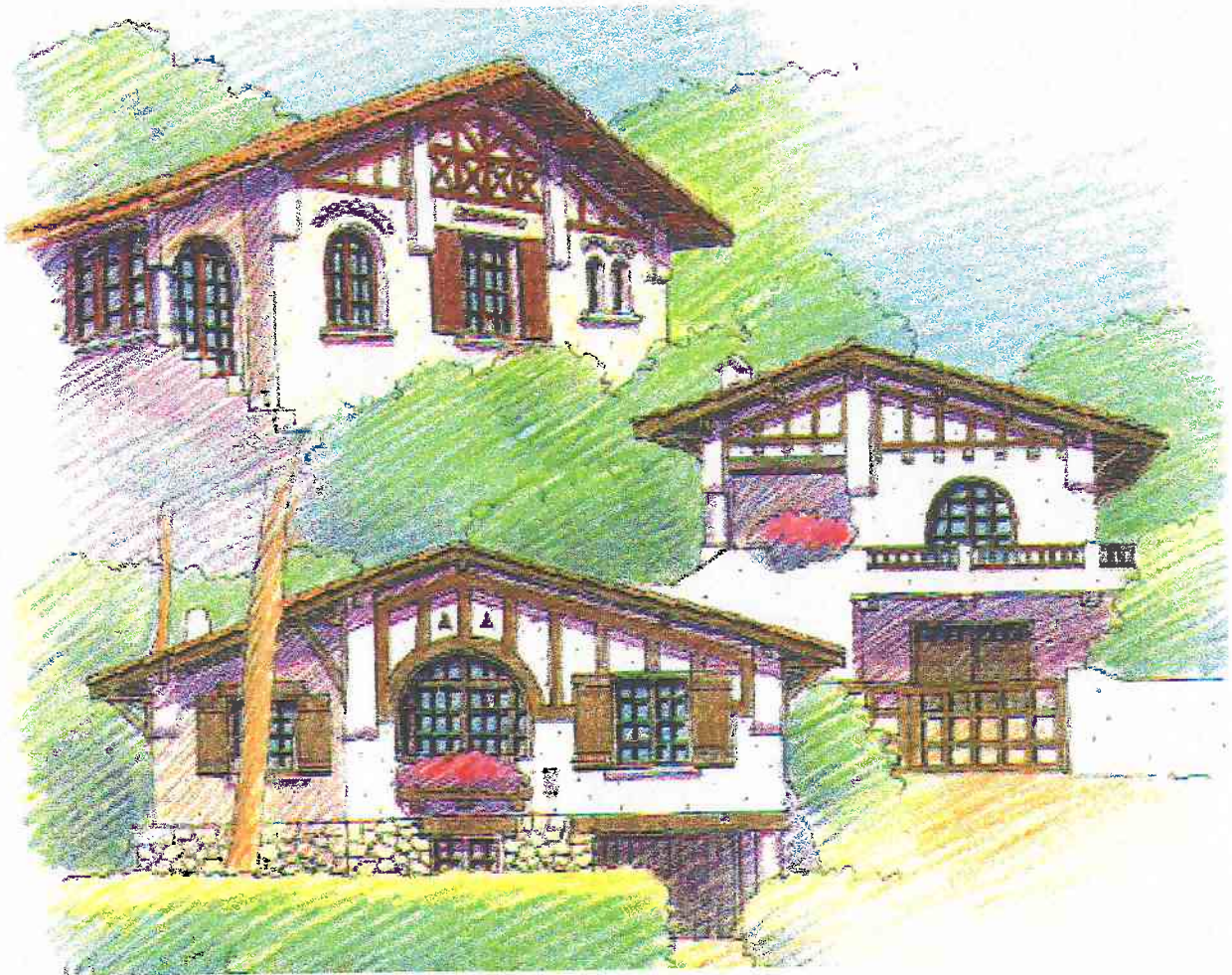
LE BÂTI TRADITIONNEL DU QUARTIER DE CAZAUX



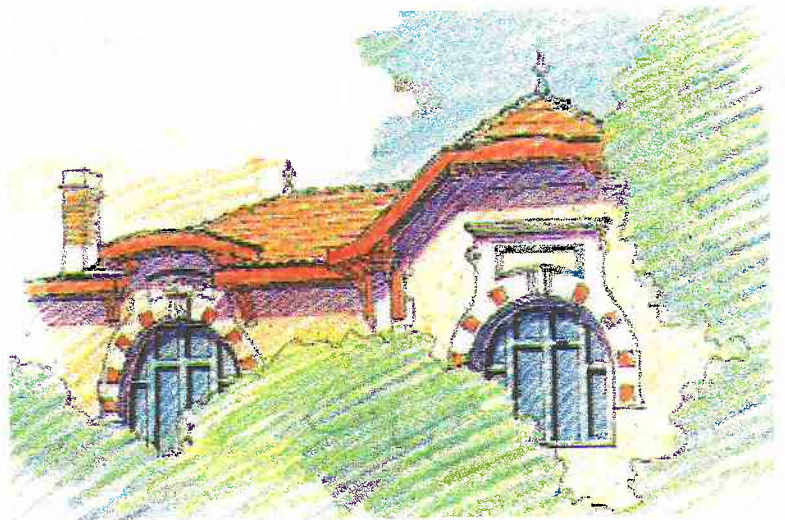
Le bâti traditionnel du quartier de Cazaux s'apparente souvent aux maisons typiques du Bassin d'Arcachon, mais d'une manière générale les éléments de décoration sont souvent absents des façades ou moins riches en détails



LE BÂTI ANCIEN DU QUARTIER DE PYLA SUR MER



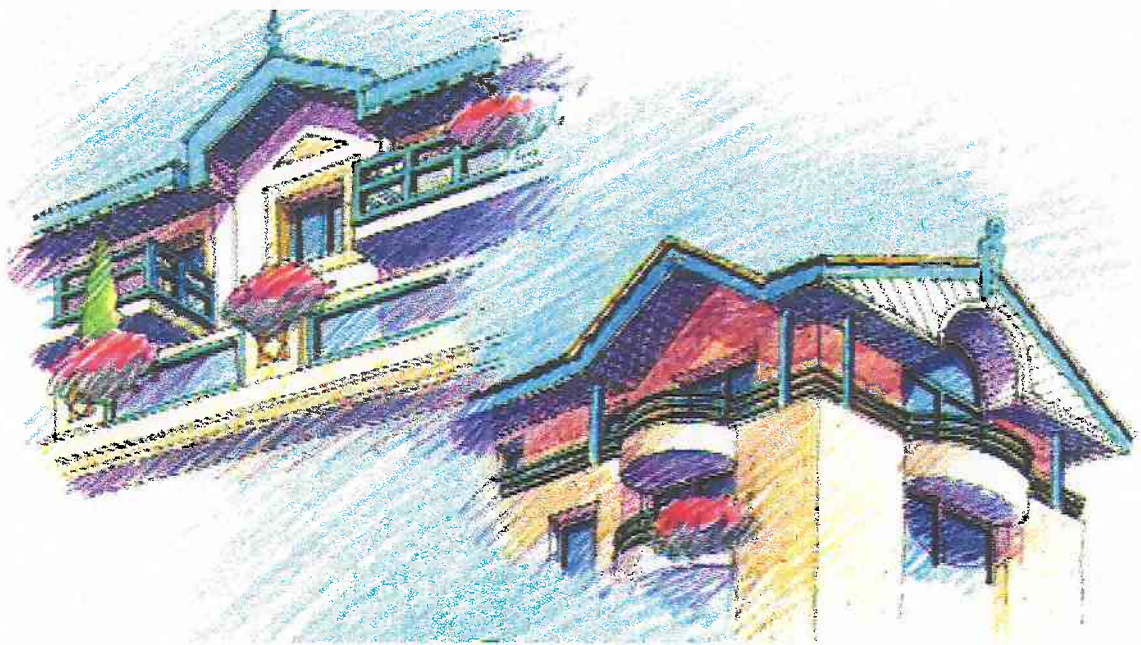
La villa pylataise dont le style s'apparente aux constructions traditionnelles des Landes



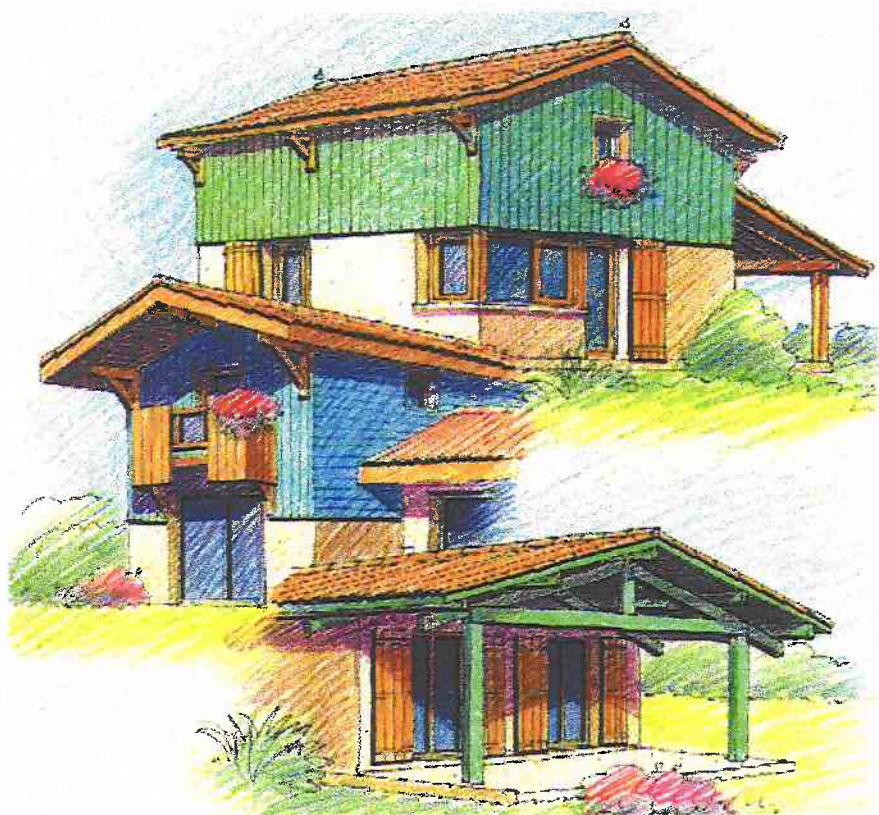
La demeure cossue

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

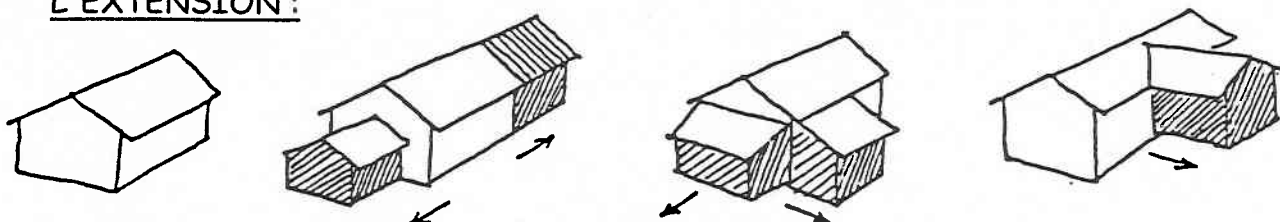


Après

LES VOLUMES DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES

L'architecture traditionnelle a ses règles, respectez les !

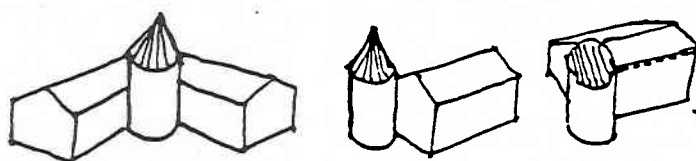
L'EXTENSION :



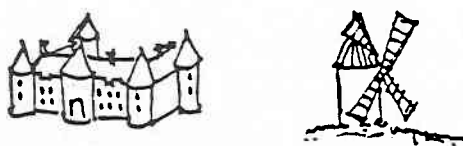
La plus répandue, le volume à deux pentes... il se prête facilement à des extensions de formes multiples qui prolongent simplement le volume existant.

A éviter :

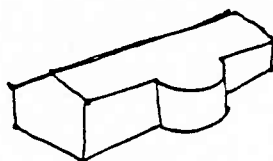
On ne fera jamais un château d'une maison de 150 m²... en juxtaposant deux volumes dissemblables, un parallélépipède et un cylindre par exemple.



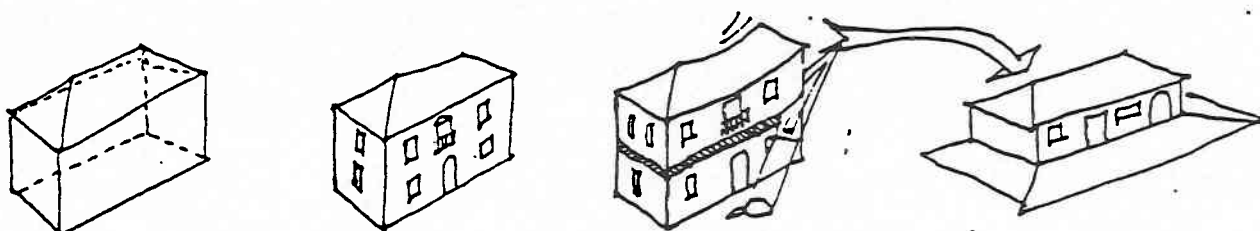
Les tours existent, mais soit en constituant un ensemble, soit seules. Dans le département il existe d'anciens moulins, mais très peu dans le sud bassin.



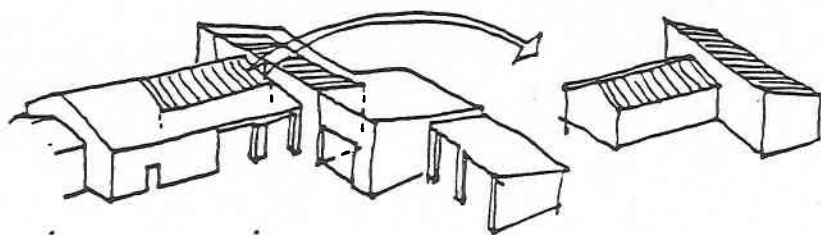
Il faut plutôt opter pour l'intégration de l'arrondi dans le volume de la toiture.



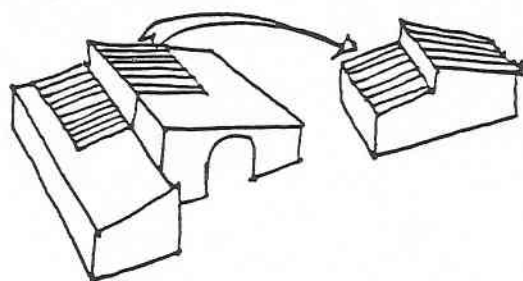
La toiture à quatre pentes surmontait traditionnellement des maisons à plusieurs étages ou des dépendances allongées. Aujourd'hui de nombreux volumes en rez de chaussée sont coiffés de toit à quatre pentes. Toutefois afin d'éviter toute caricature ces volumes devront faire l'objet d'études minutieuses.



Éviter de caricaturer :

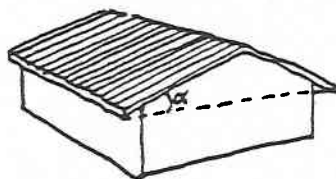


Prendre un morceau de cette ferme traditionnelle pour en faire une ferme miniature, tronquée et inachevée...

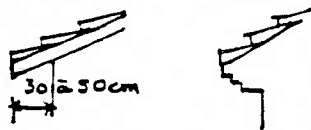


Tel assemblage de toitures anciennes dans les fermes ne peut aujourd'hui être sorti de son contexte sans risque de caricature

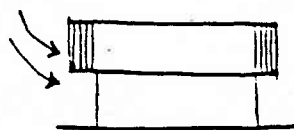
LES TOITURES "TRADITIONNELLES"



Angle α = 25 à 40 %



Débord en rive basse, le plus courant sur les vieilles maisons en villes

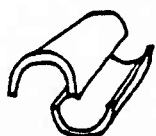
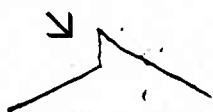


Débord en pignon

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

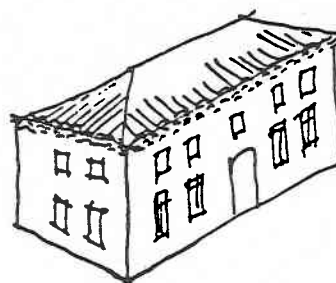
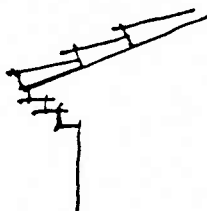
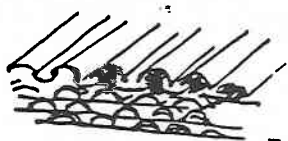


Tuiles romanes

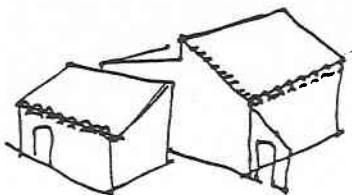


Tuiles canal sur amiante ciment

LES DEDORDS EN RIVE BASSE

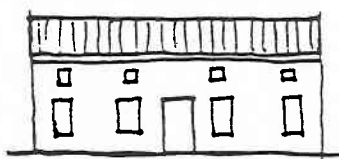


Cet élément, la génoise, termine parfois la toiture de maisons anciennes le plus souvent dans le centre des anciens bourgs, ou de maisons importantes. Ces maisons dans notre régions, sont toujours de volume très simple. Il faut éviter de reprendre cet élément pour l'appliquer à des volumes complexes pour en faire une maison provençale qui ne s'intégrera pas à l'environnement et sort de la tradition de notre région.

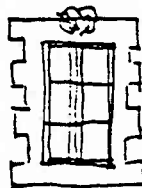
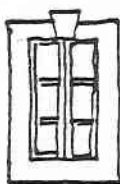


à éviter !! le climat de notre région n'est pas celui de la Provence, il y a de forts vents et des pluies fréquentes

LES TRANSFORMATIONS



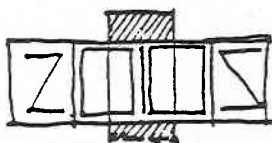
fenêtres



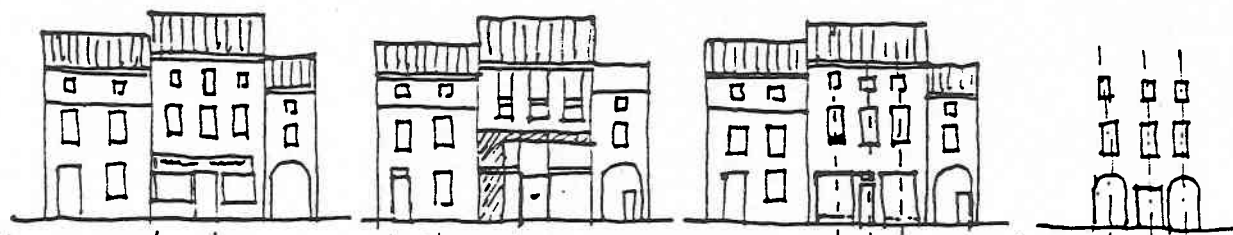
portes



Lorsqu'une maison aux ouvertures bien proportionnées, enrichies et rehaussées d'éléments décoratifs (moulures, 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.



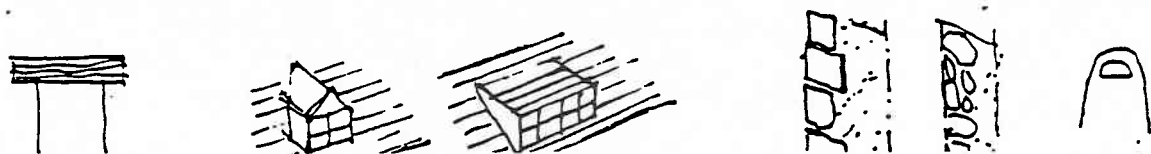
pour moderniser
un magasin

éviter de rompre
l'homogénéité des
des façades de la rue

respecter les percements
antérieures et conserver
le rythme et les proportions

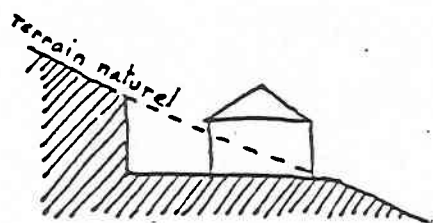
ÉVITER LES PASTICHES

Il faut éviter de prendre des éléments d'architecture d'autres régions ou de faire des placages.

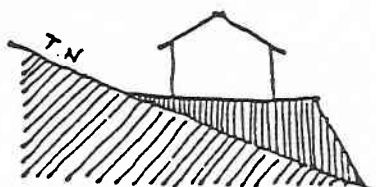


L'ADAPTATION AU TERRAIN

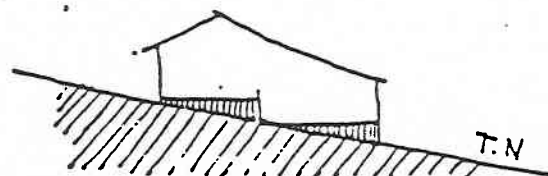
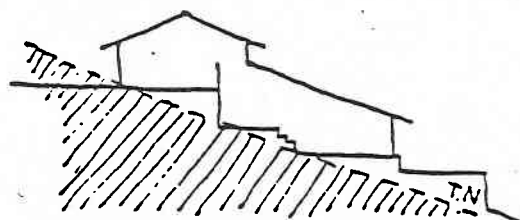
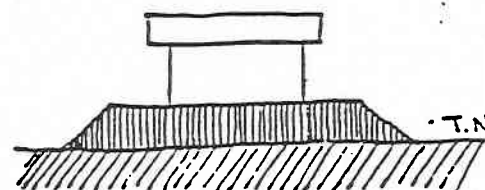
Exemples d'adaptation au terrain pour une construction d'une hauteur de 8,00 m



éviter de faire une carrière

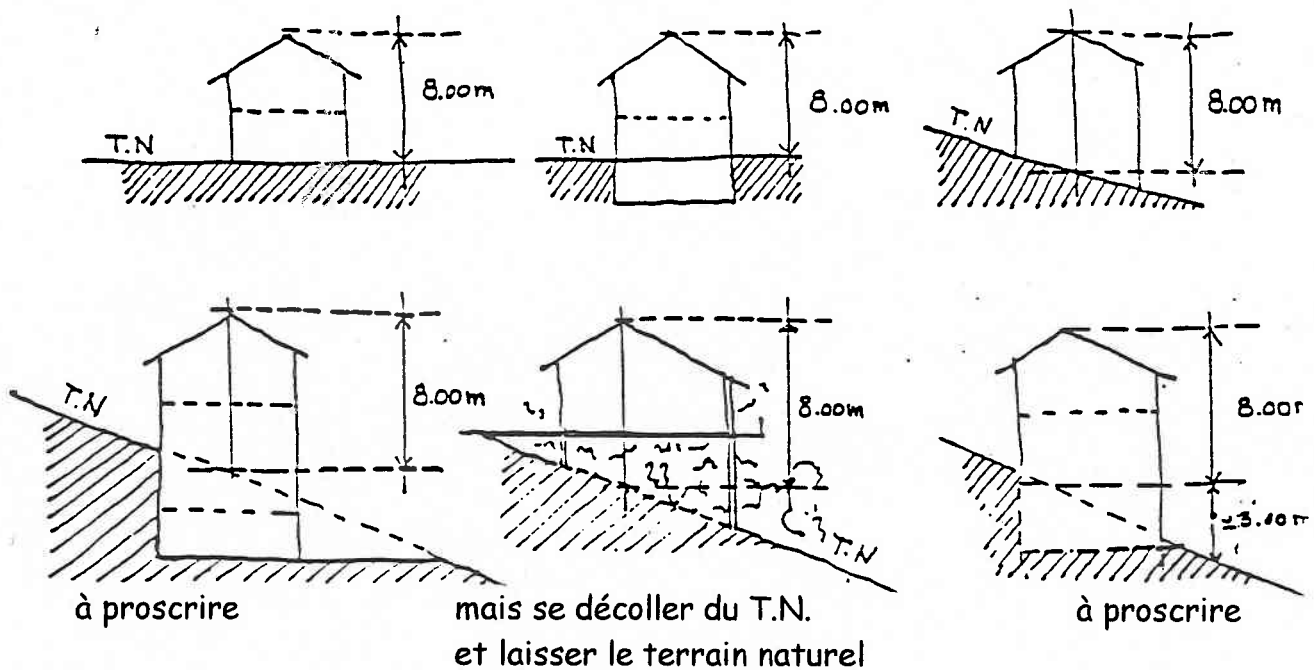


éviter de faire une colline

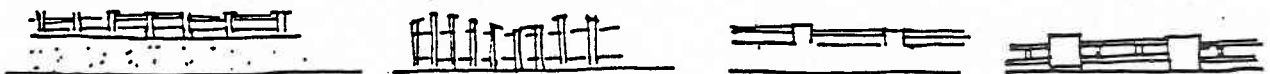


mais s'adapter au terrain naturel en décrochant les planchers

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.

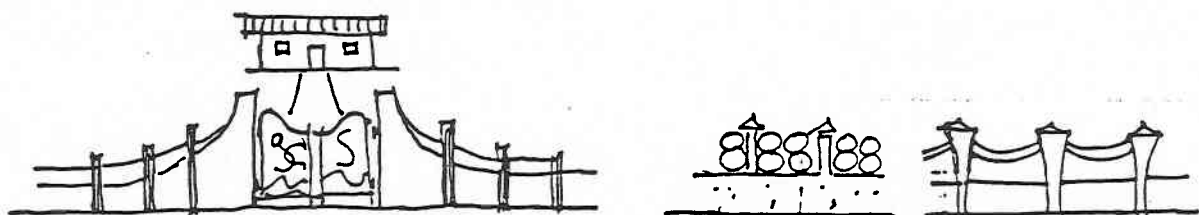


LES CLÔTURES



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

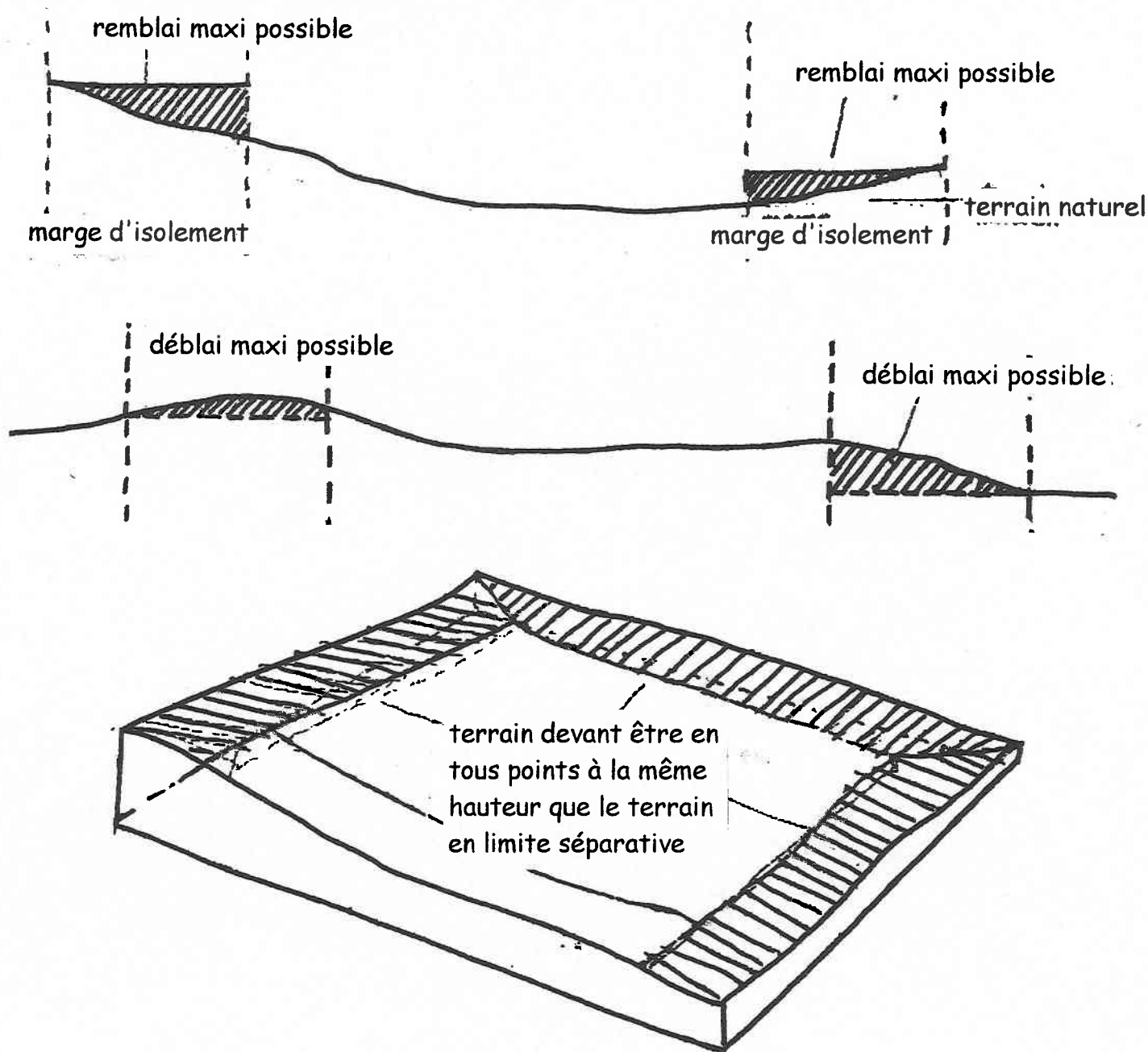
L'emploi de matériaux nouveaux ou traditionnels, le verre, le béton, le bois, permet une grande richesse d'expression qui s'adapte parfaitement à tous les paysages, à tous les besoins.

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

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.

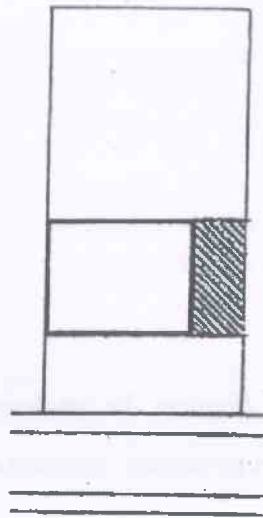
Dans tous les cas, toutes les règles d'urbanisme propres à chaque règlement de zone doivent être respectées, ce qui, dans certains cas particuliers, peut avoir pour effet de rendre impossible toute extension.

Pour les secteurs réalisés (UNB-UNC) sous forme de groupe d'habitations, ce calepin propose des solutions sous forme de croquis perspectifs.

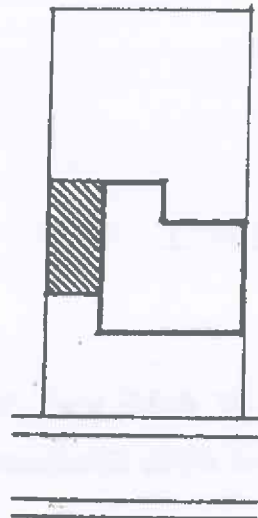
Pour les secteurs réalisés sous forme de lotissement, les agrandissements seront conformes aux règles des lotissements.

Abris de jardin (Cf p.14 à 20)

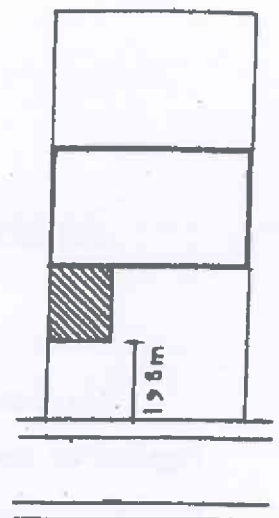
- Extension dans le prolongement de la façade existante



- Extension en retrait de la façade existante

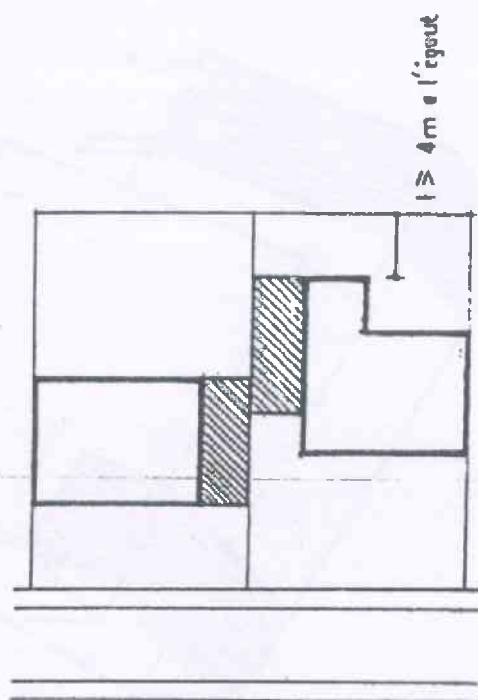


- Extension en avant de la façade existante à condition que la nouvelle façade soit située à 6 m au moins de l'alignement sur rue

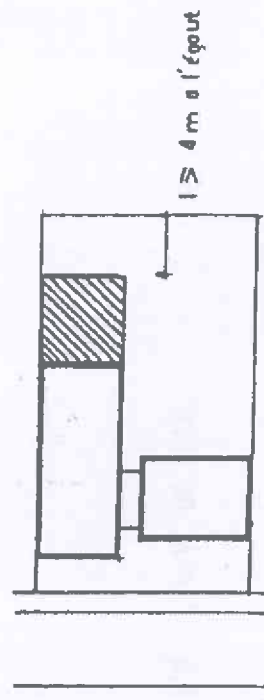


• IMPLANTATION - ZONE U.I.B.

ARTICLE U.N.B.7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES
SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE



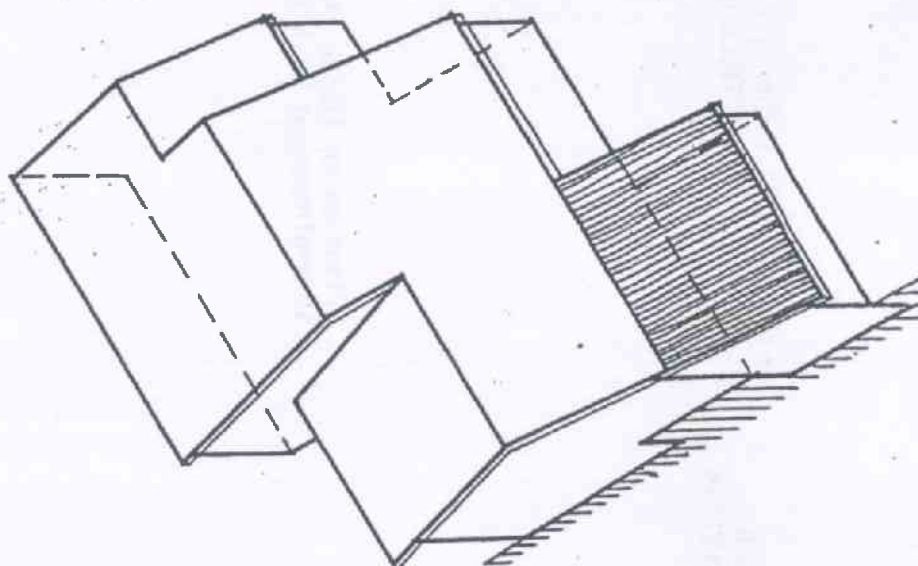
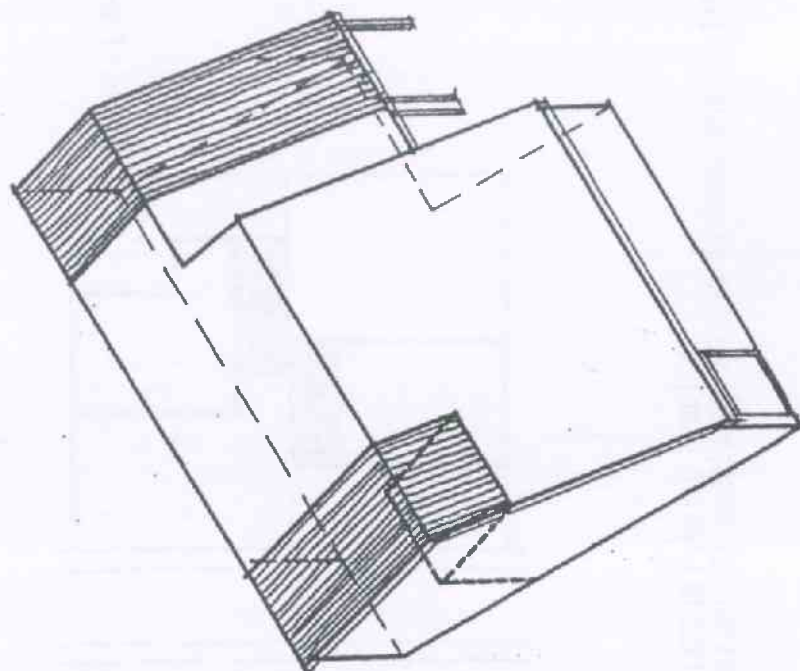
• Extension en limite séparative dans
le prolongement du bâtiment existant



• 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

ZONE U.N.B. - SECTEUR U.N.B.b - CAPITAL DE BUCH

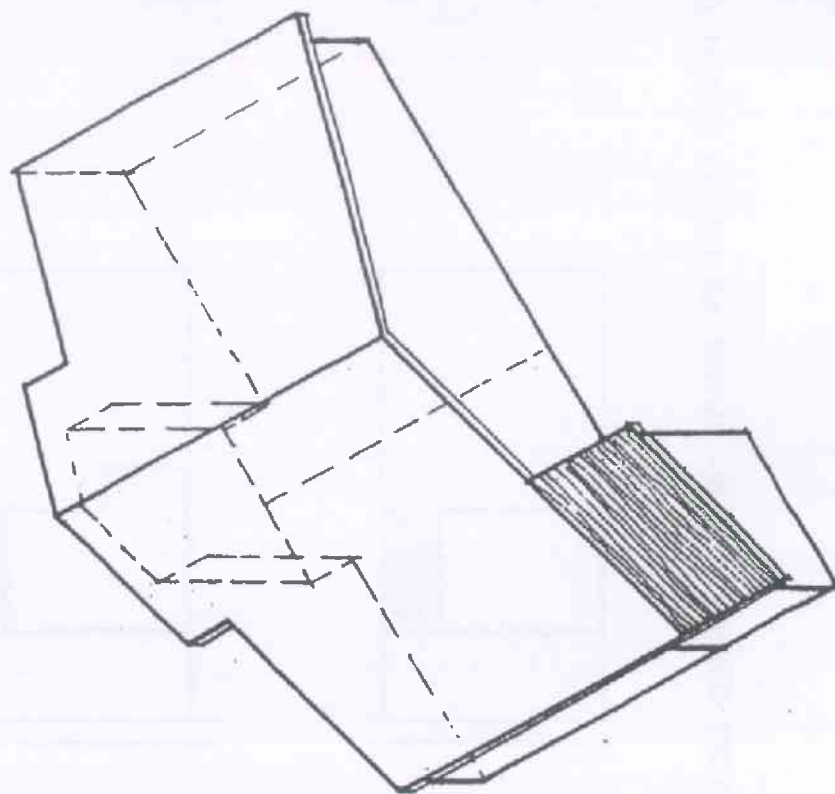
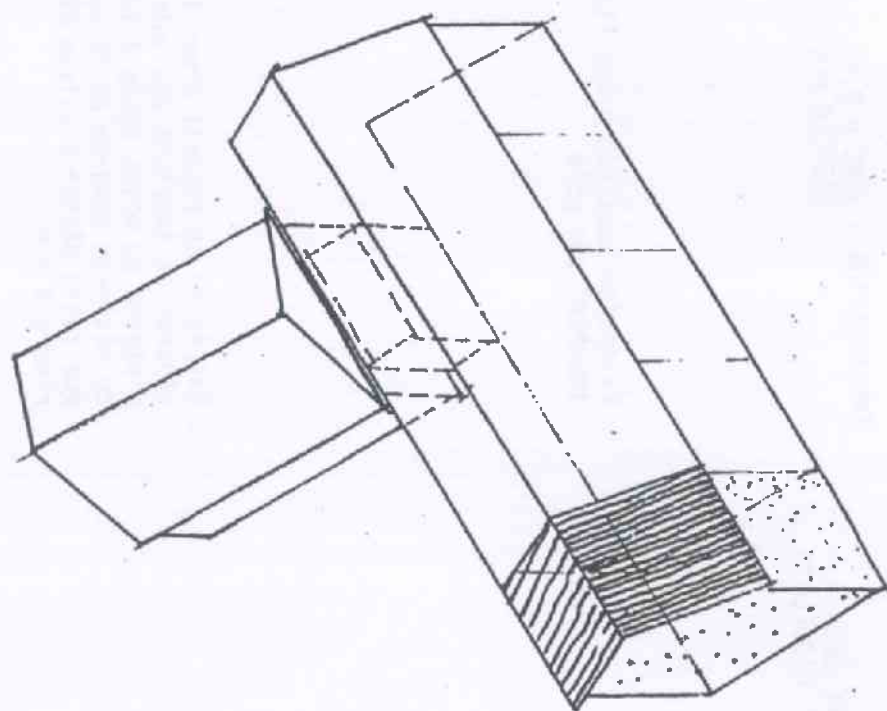
LA TESTE DE BUCH
Z.A.C. DES MIQUELOTS



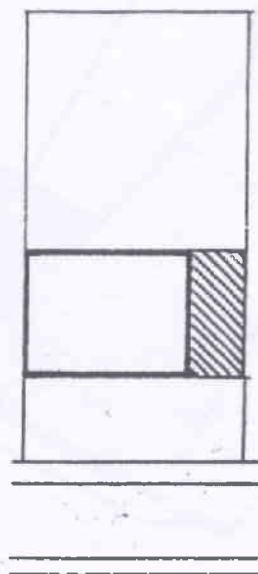
ZONE U.N.B. - SECTEUR U.N.B.a - AIGUE MARINE

SECTEUR U.N.B.e - LES STERNES - LES COURLIS

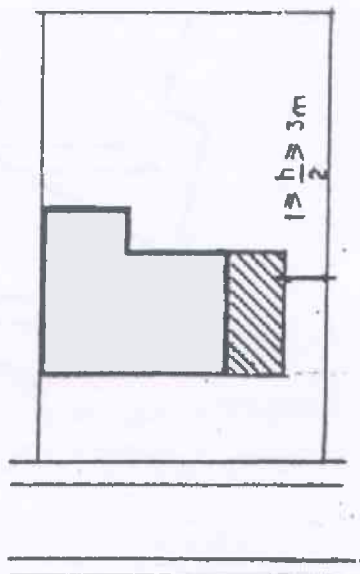
LA TÊTE DE BUCH
Z.A.C. DES MIQUELOTS



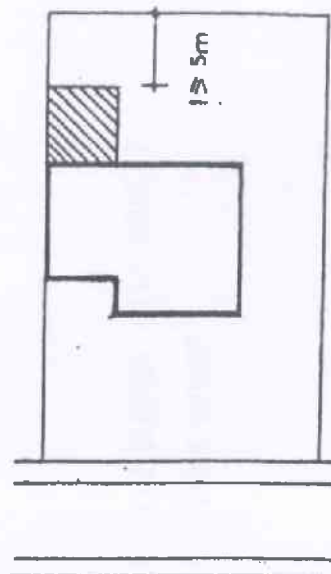
- Extension contiguë à une limite touchant une voie



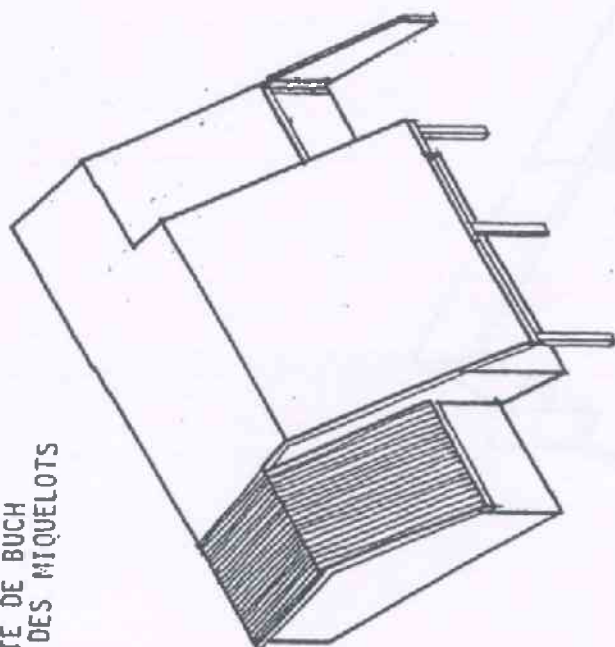
- Extension en retrait d'une limite séparative touchant une voie, à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage, sans que cette distance puisse être inférieure à 3 m



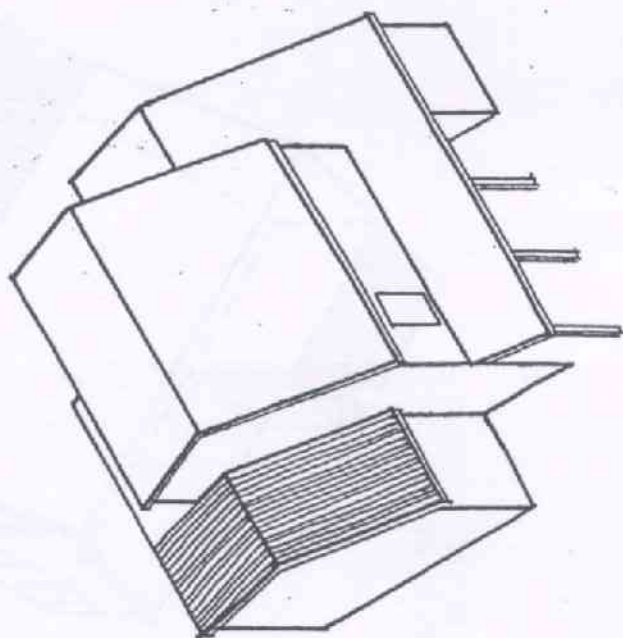
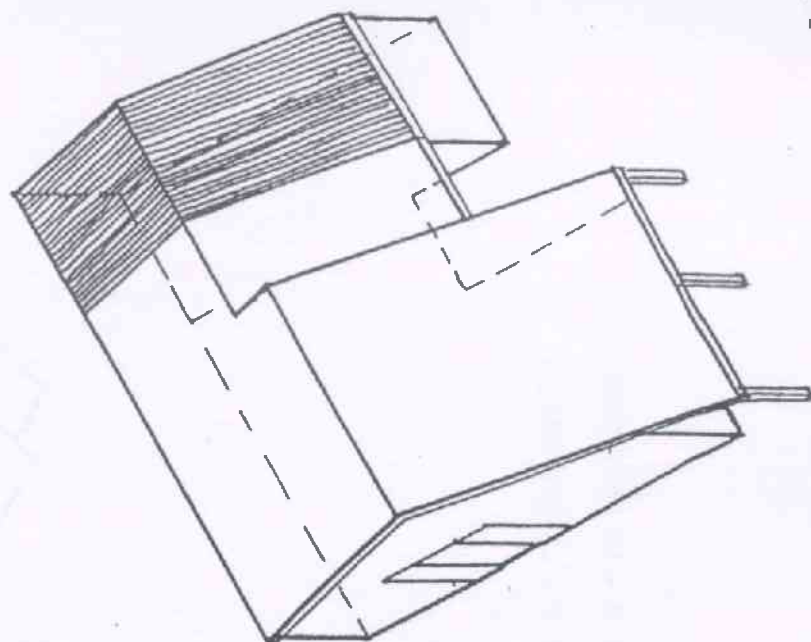
- Extension en retrait par rapport au fond de parcelle à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage, sans que cette distance puisse être inférieure à 5 m



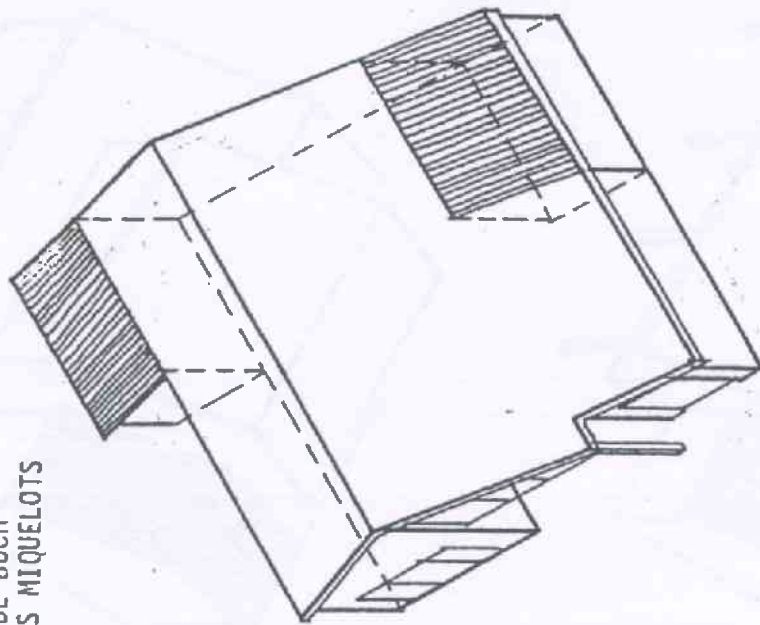
LA TESTE DE BUCH
Z.A.C. DES MIQUELOTS



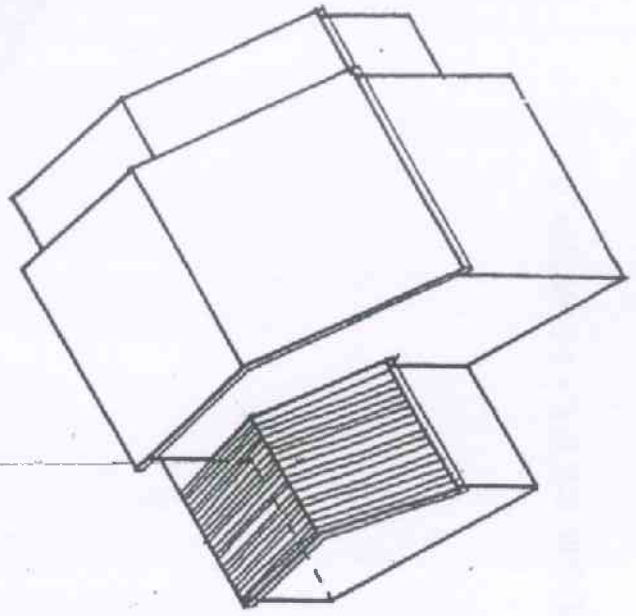
ZONE U.N.C. - SECTEUR U.N.C.a - LA MARJOLAINE



ZONE U.N.C. - SECTEUR U.N.C.b - LA FAGOTTIERE
 SECTEUR U.N.C.c - LA PASTOURELLE

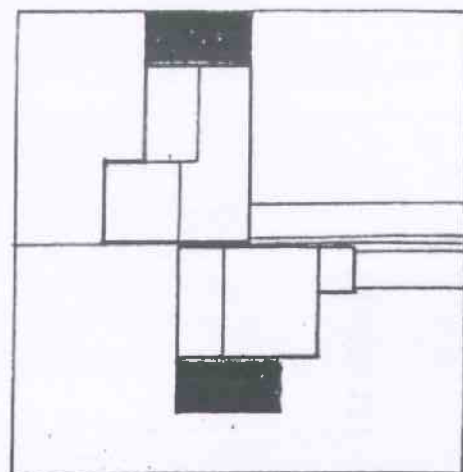
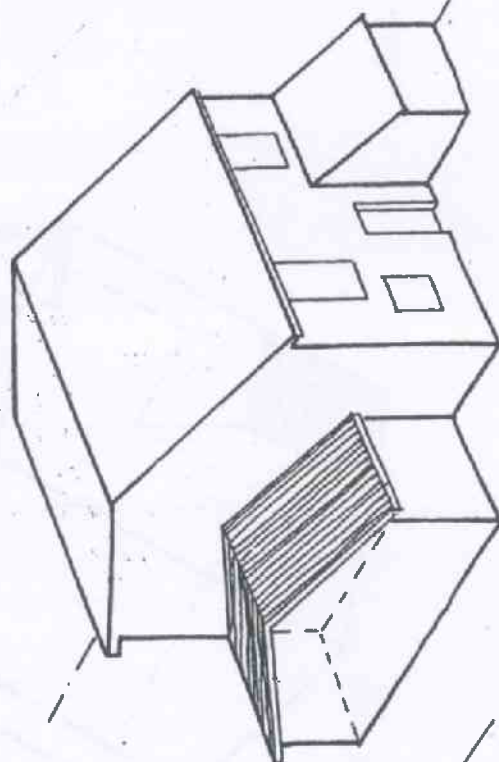
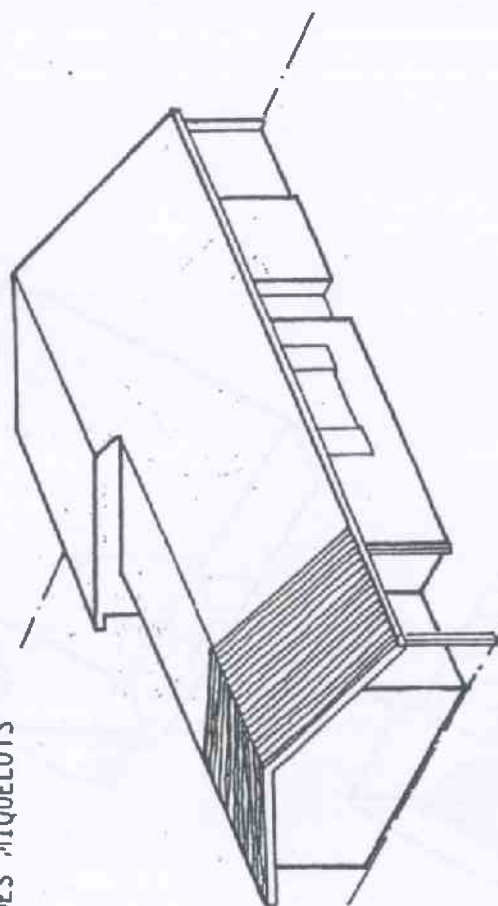


LA TESTE DE BUCH
 Z.A.C. DES MIQUELOTS

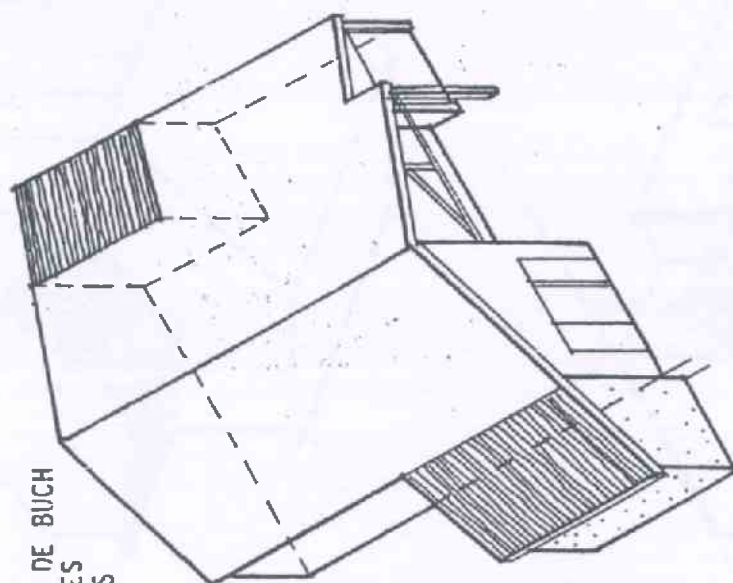


ZONE U.N.C. - SECTEUR U.N.C.d - LA CHAWADE

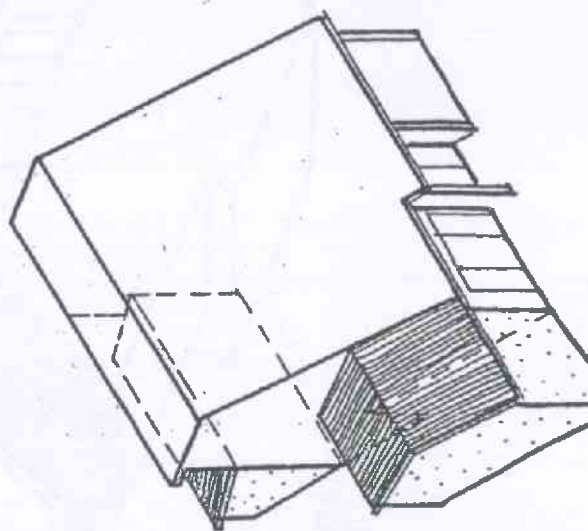
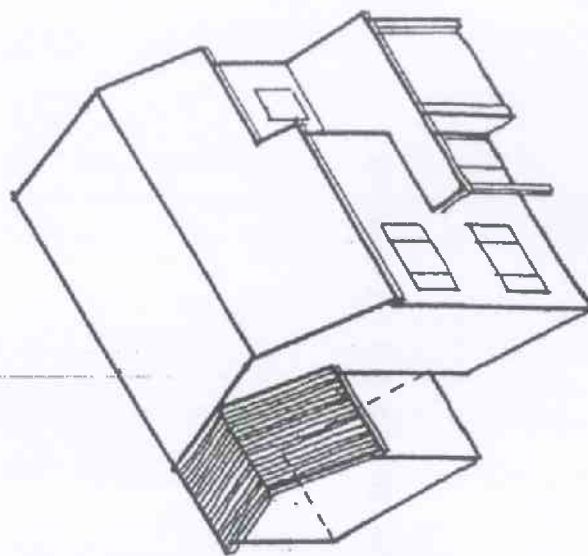
LA TESTE DE BUCH
Z.A.C. DES MIQUELOTS



ZONE U.N.C. - SECTEUR U.N.C.f - LES OCEANES



LA TESTE DE BUCH
Z.A.C. DES
MIQUELOTS



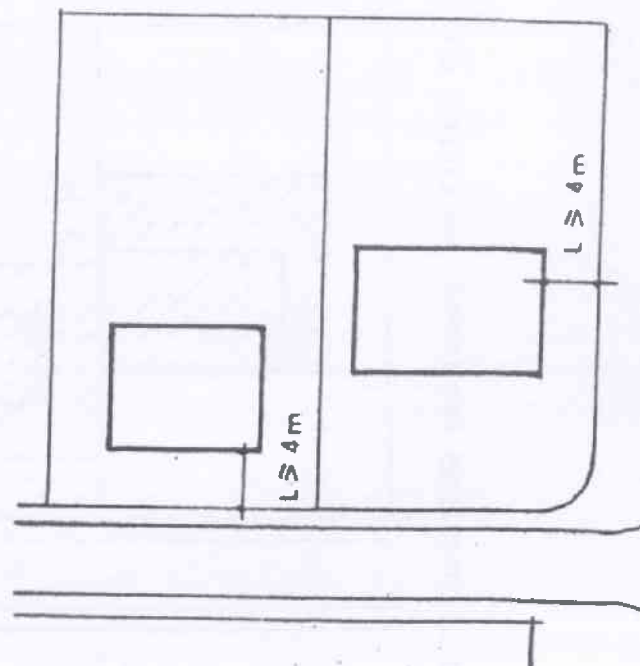
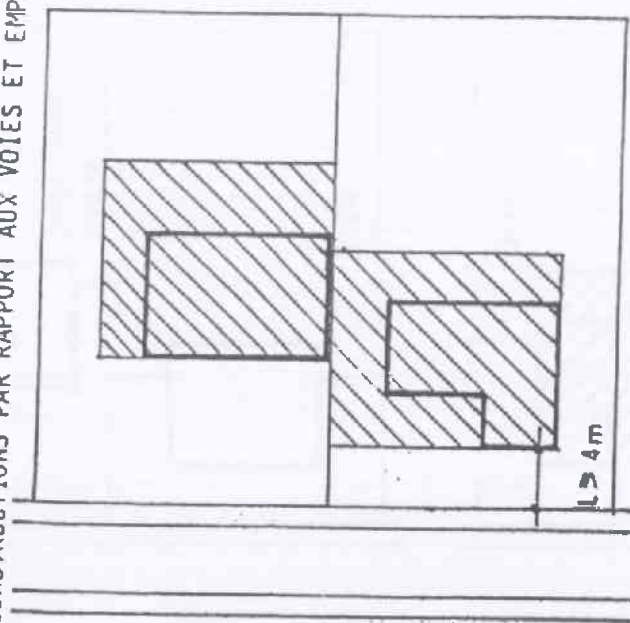
IMPLANTATION - ZONE U.N.D.
ARTICLE U.N.D.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES
PUBLIQUES

• 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 cons-
tructibles définies par chaque plan de lotis-
sement. Le retrait ne pourra être inférieur à
4 m



• Secteur U.N.D.d :

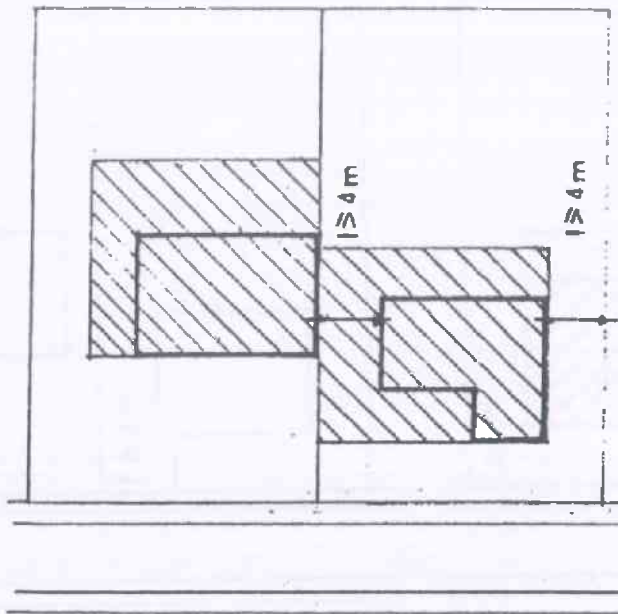
Les constructions seront implantées au moins
à 4 m de l'alignement

IMPLANTATION - ZONE U.N.D.
ARTICLE U.N.D.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
DE L'UNITE FONCIERE

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

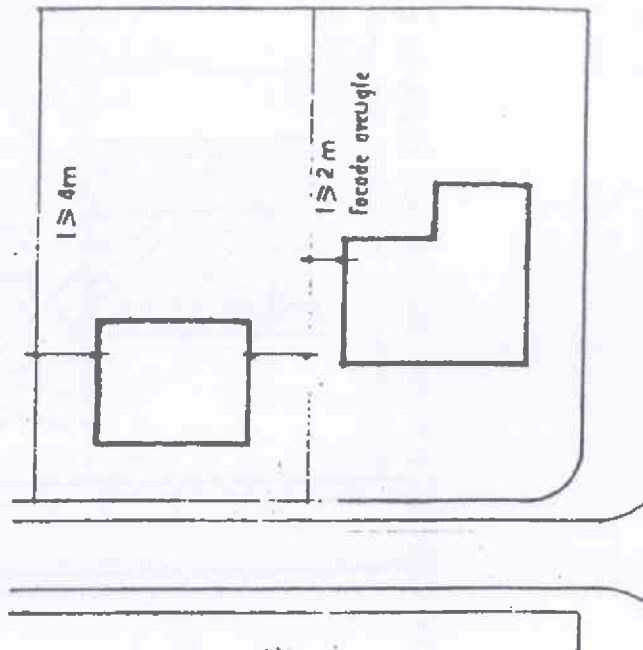
- soit contiguë à une (ou aux deux) limite latérale la construction étant jumelée ou non avec celle des voisins
- soit en retrait de l'une (ou des deux) des limites latérales, le recul étant au minimum de 4 m



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



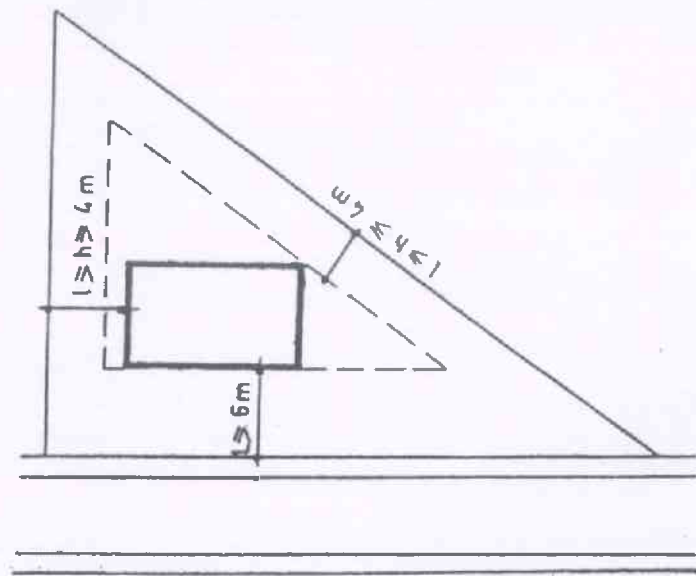
IMPLANTATION - ZONE U.N.E.

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.



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
UNCf	Les Océanes
UNCg	Le Hameau de la Matelle (groupement d'habitation)
UNDe	Cante l'Aouset
UNDb	Le Hameau de la Matelle (lotissement)
UNCh	S.C.I.C. (lotissement)
UNDa	Boulevard de Cazaux (lotissement)
UNDe	Les Fougères
UNBc	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

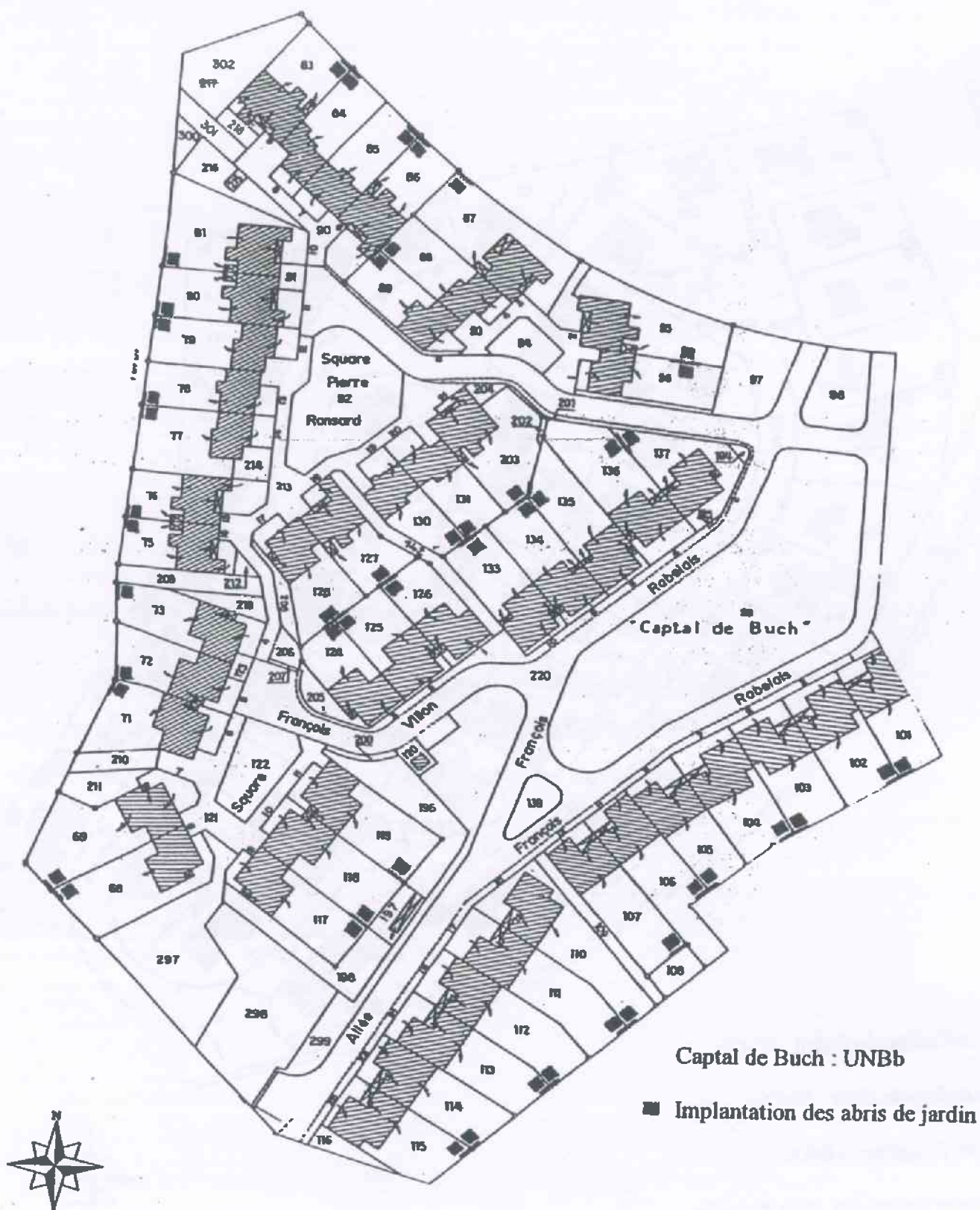
Les Genets d'Or : UNBd

Les Fougères : UNDe

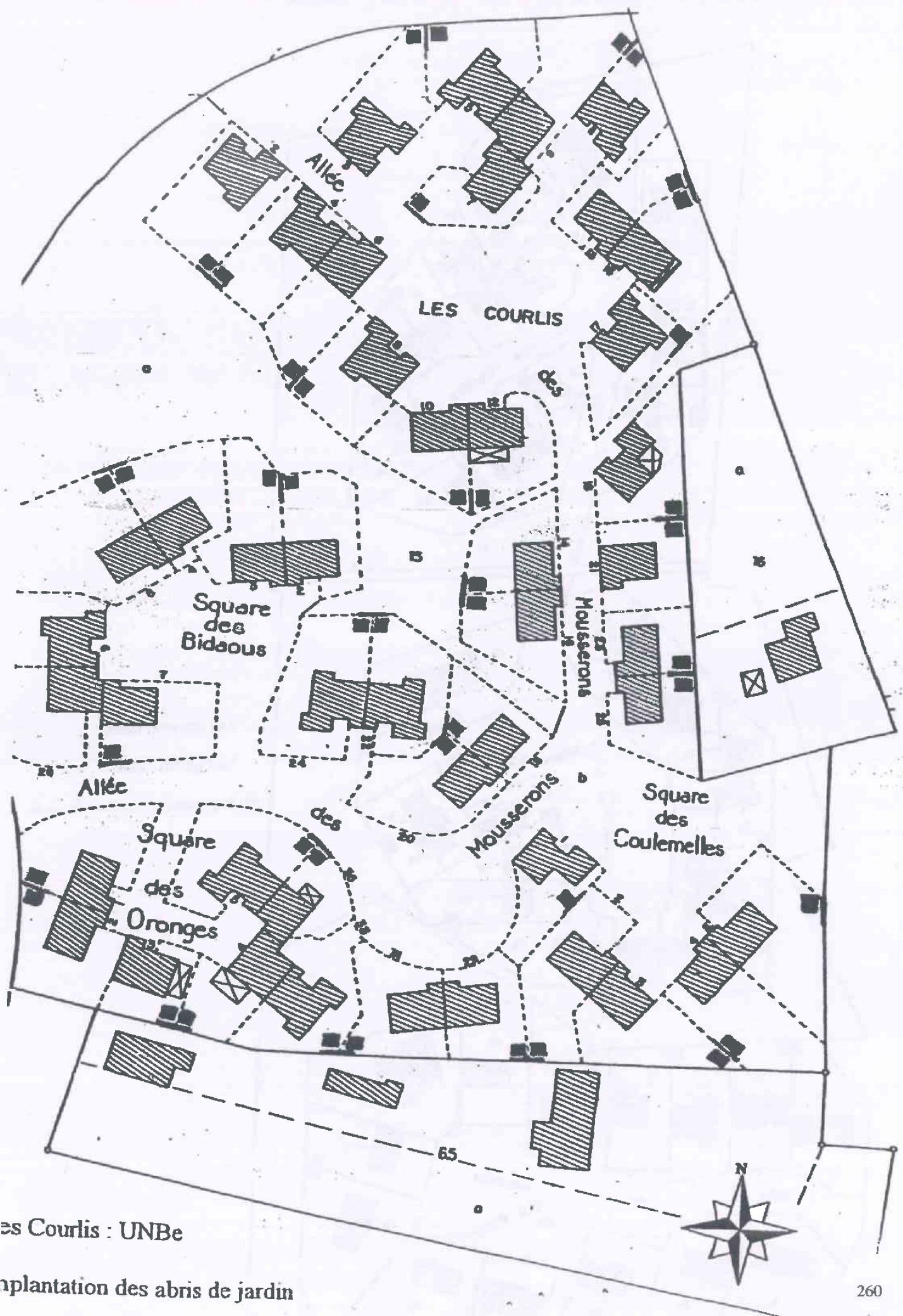
■ Implantation des abris de jardin



LOTISSEMENT CAPITAL DE BUCH



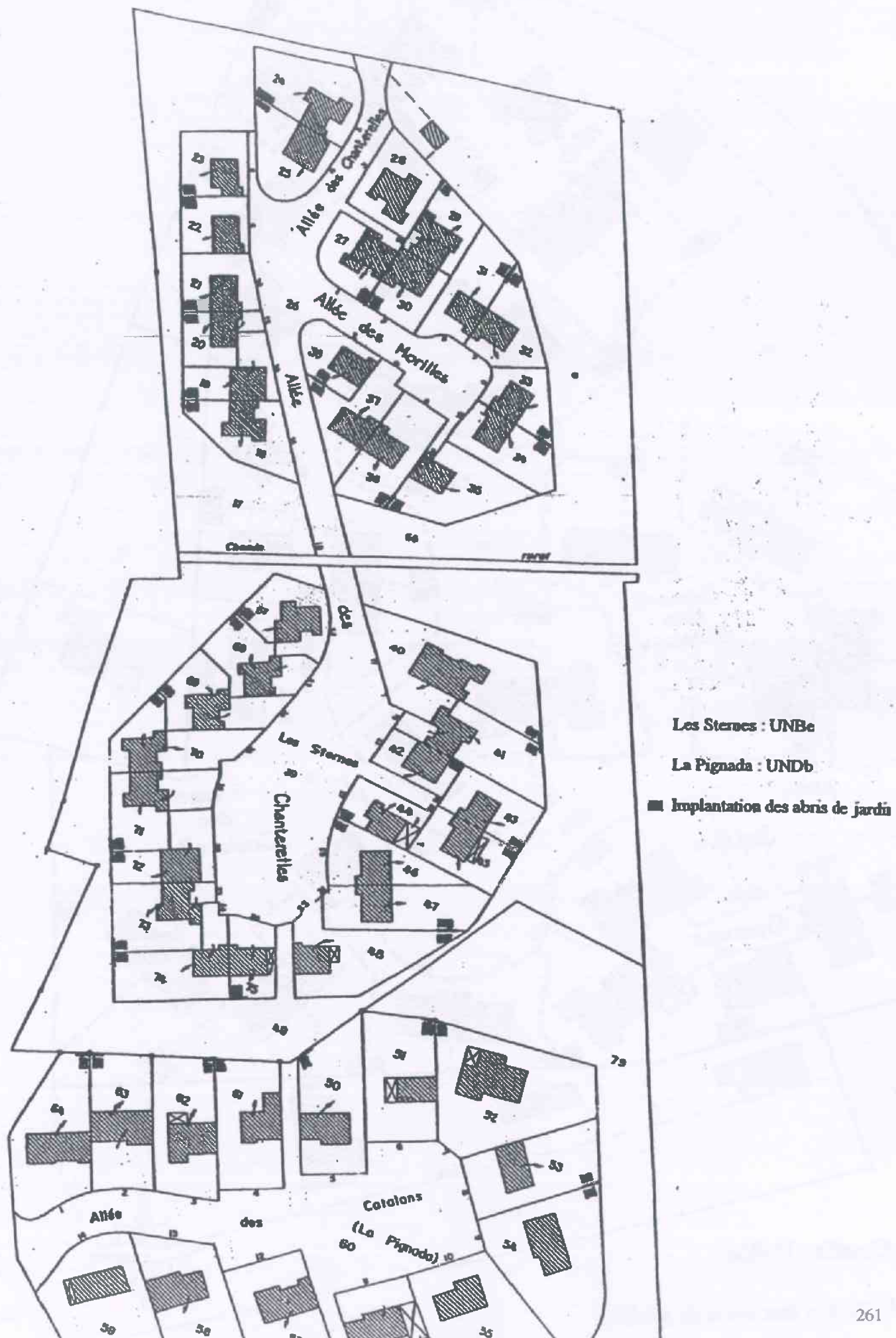
LOTISSEMENT LES COURLIS



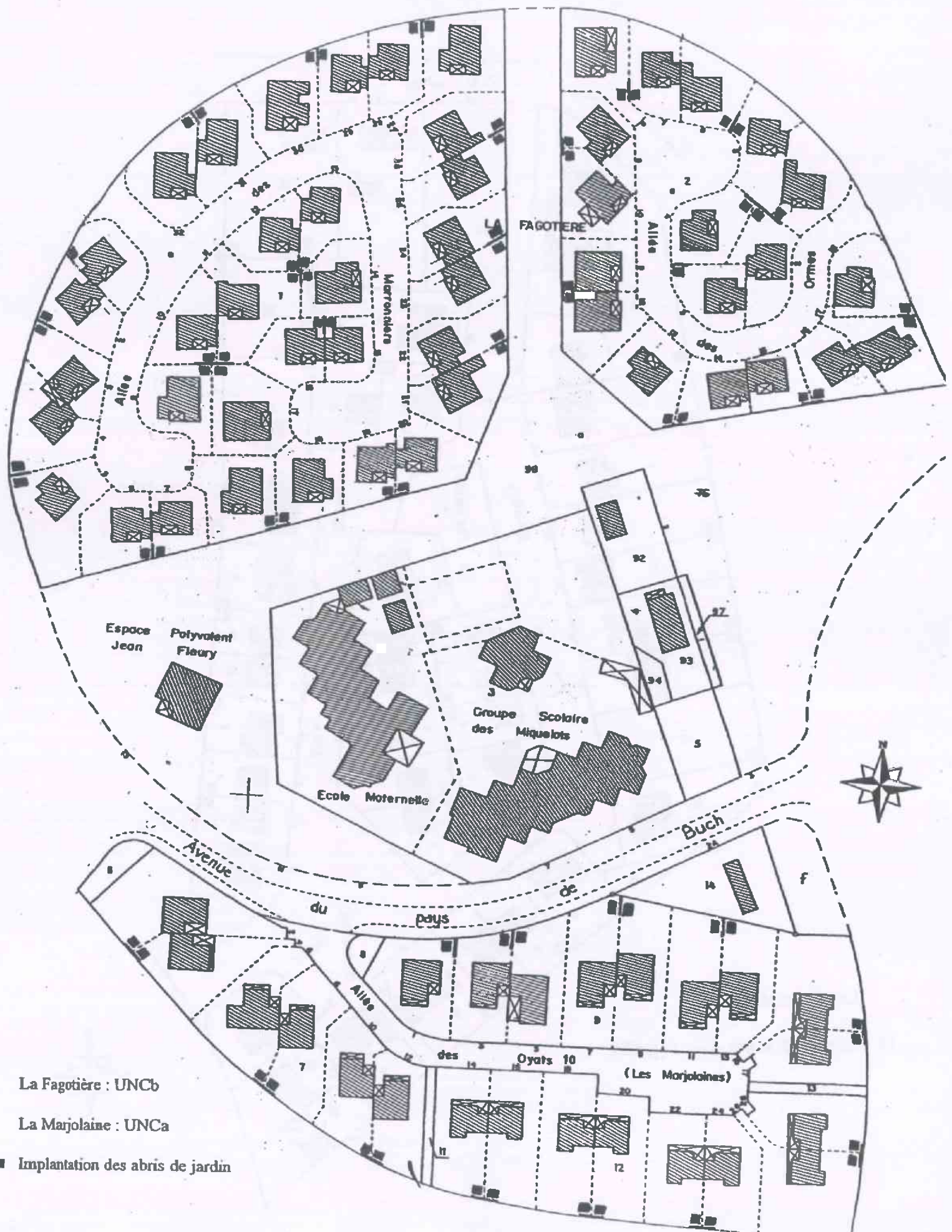
es Courlis : UNBe

plantation des abris de jardin

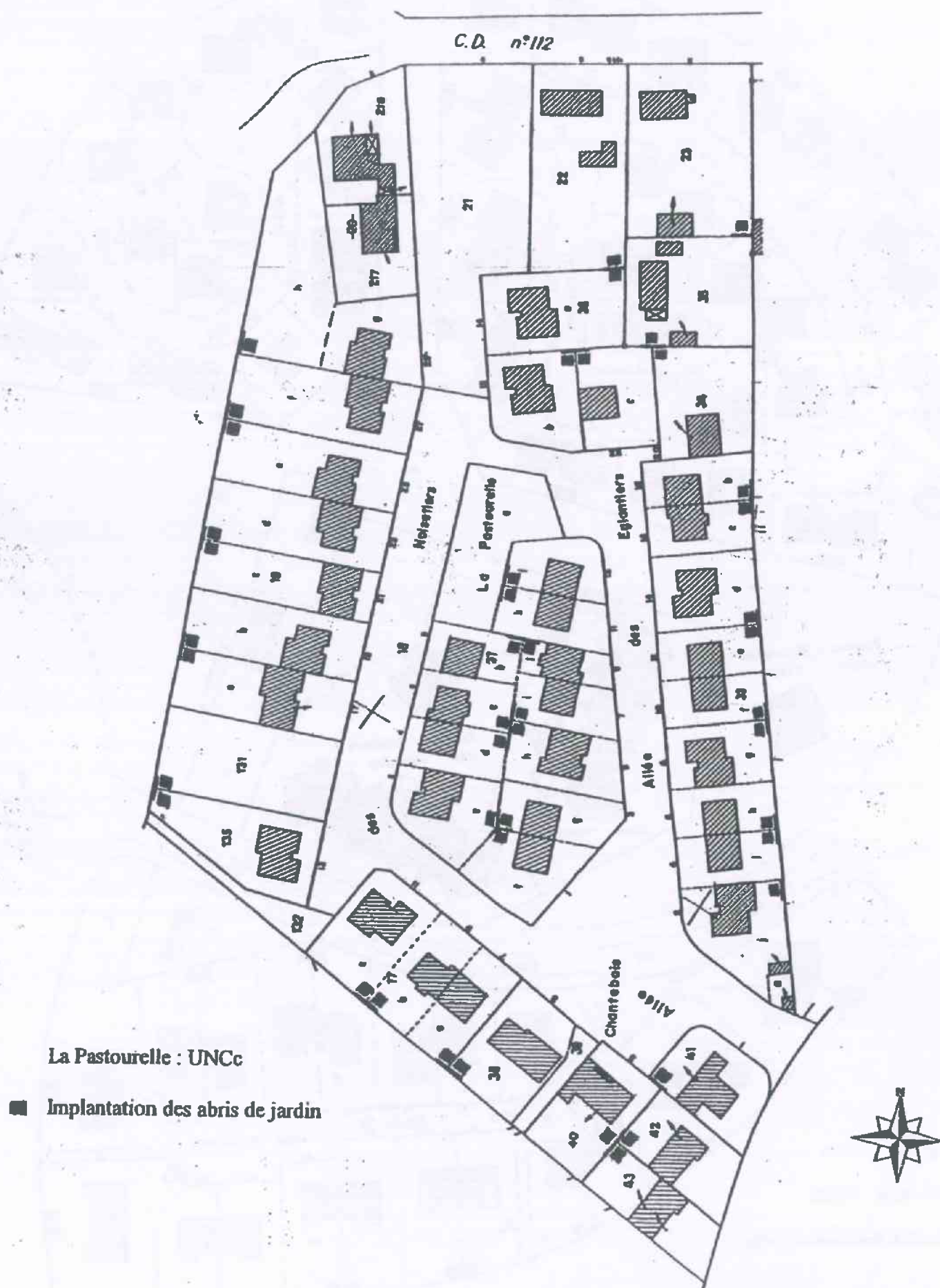
LOTISSEMENTS LES STERNES - LA PIGNADA



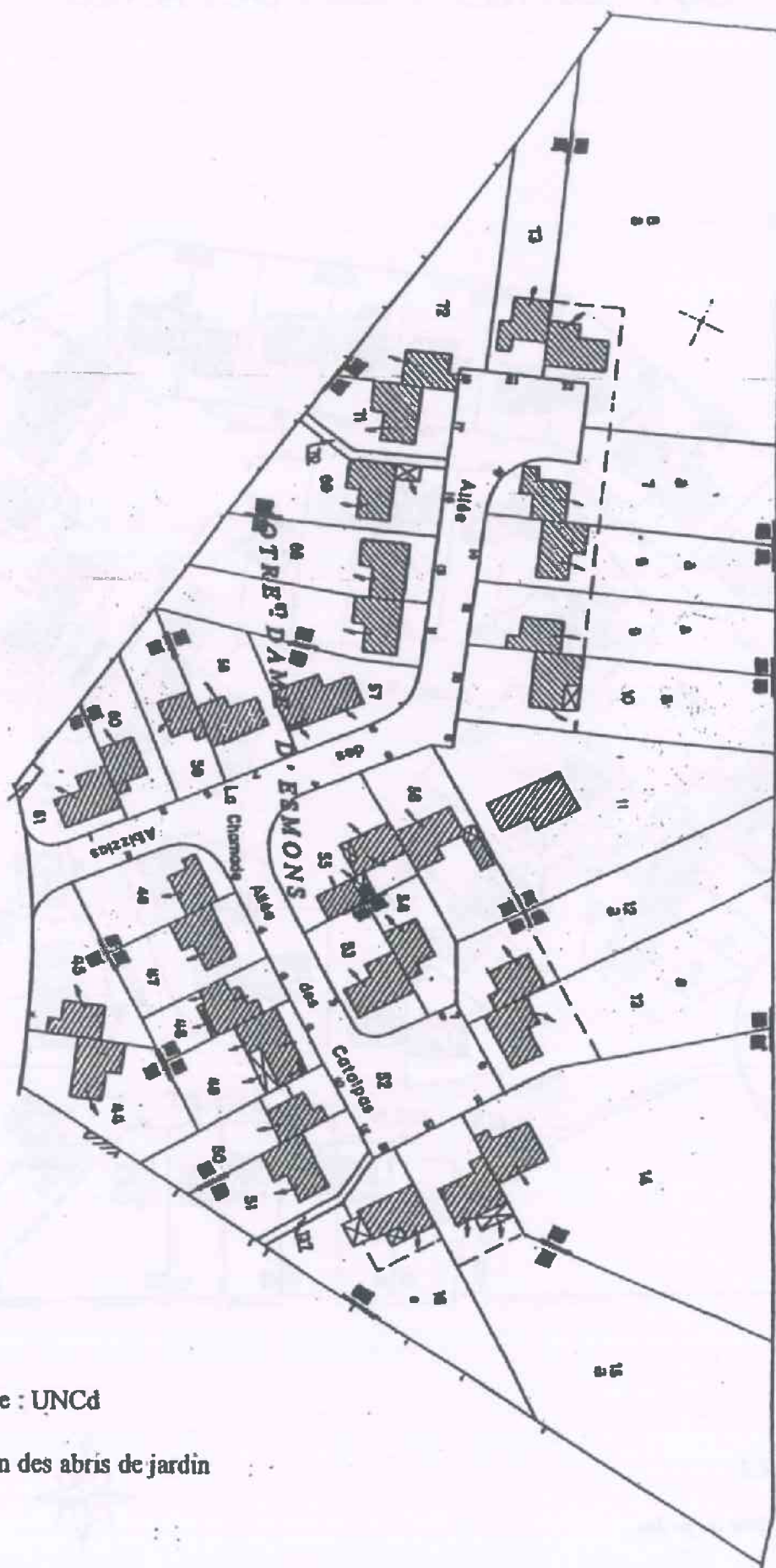
LOTISSEMENTS LA FAGOTIERE LA MARJOLAINE



LOTISSEMENT LA PASTOURELLE



LOTISSEMENT LA CHAMADE

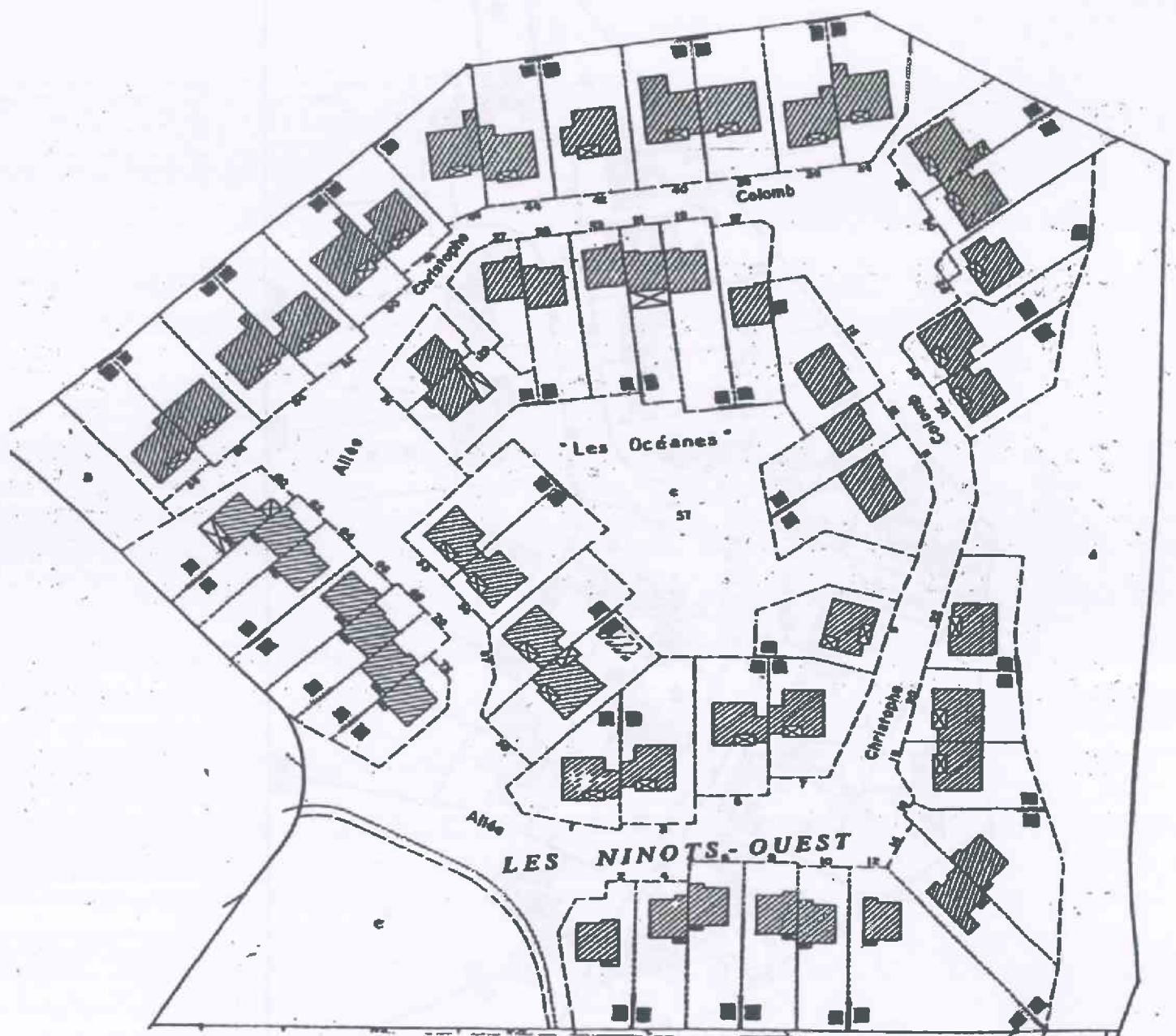


La Chamade : UNCd

■ Implantation des abris de jardin



LOTISSEMENT LES OCÉANES

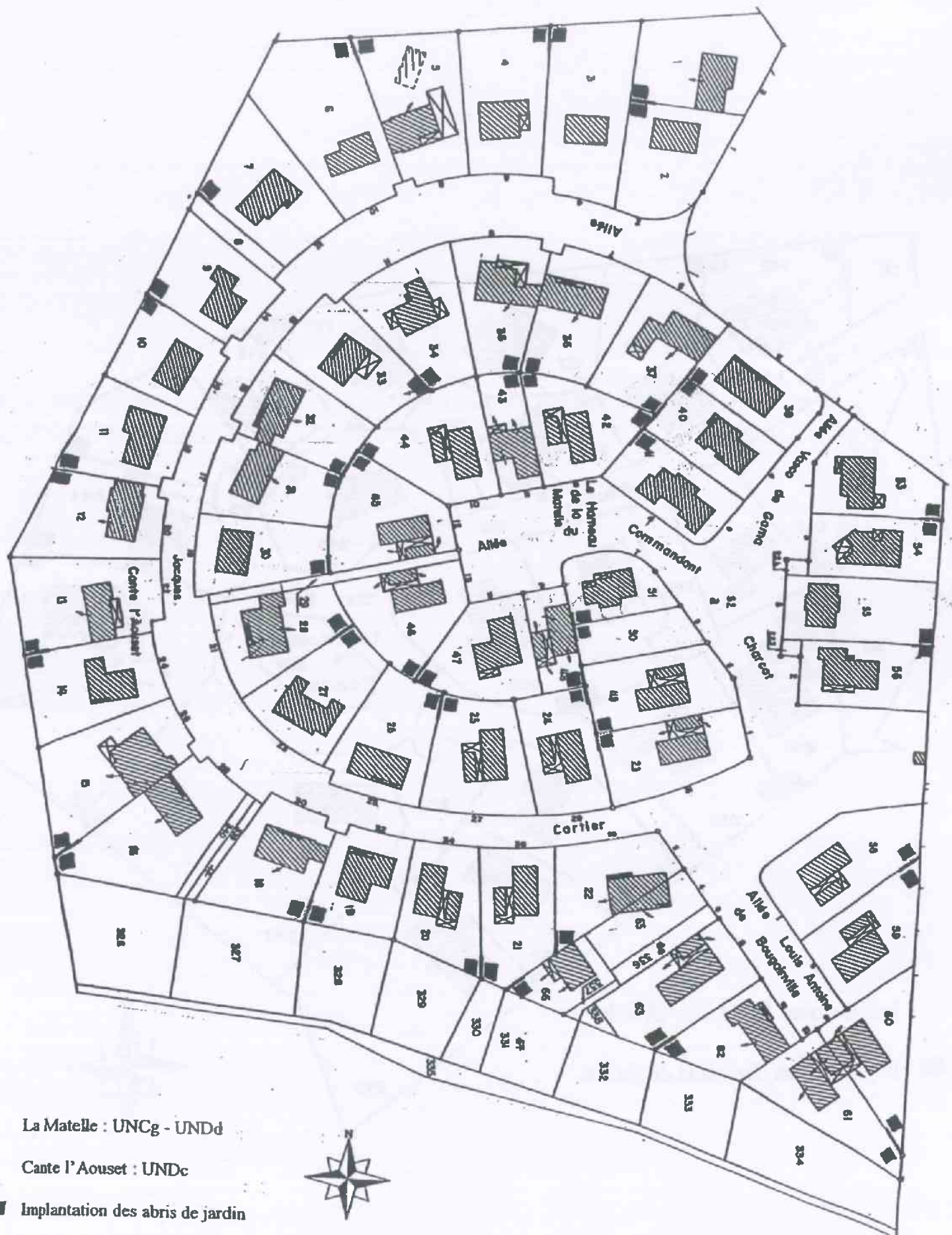


Les Océanes : UNCF

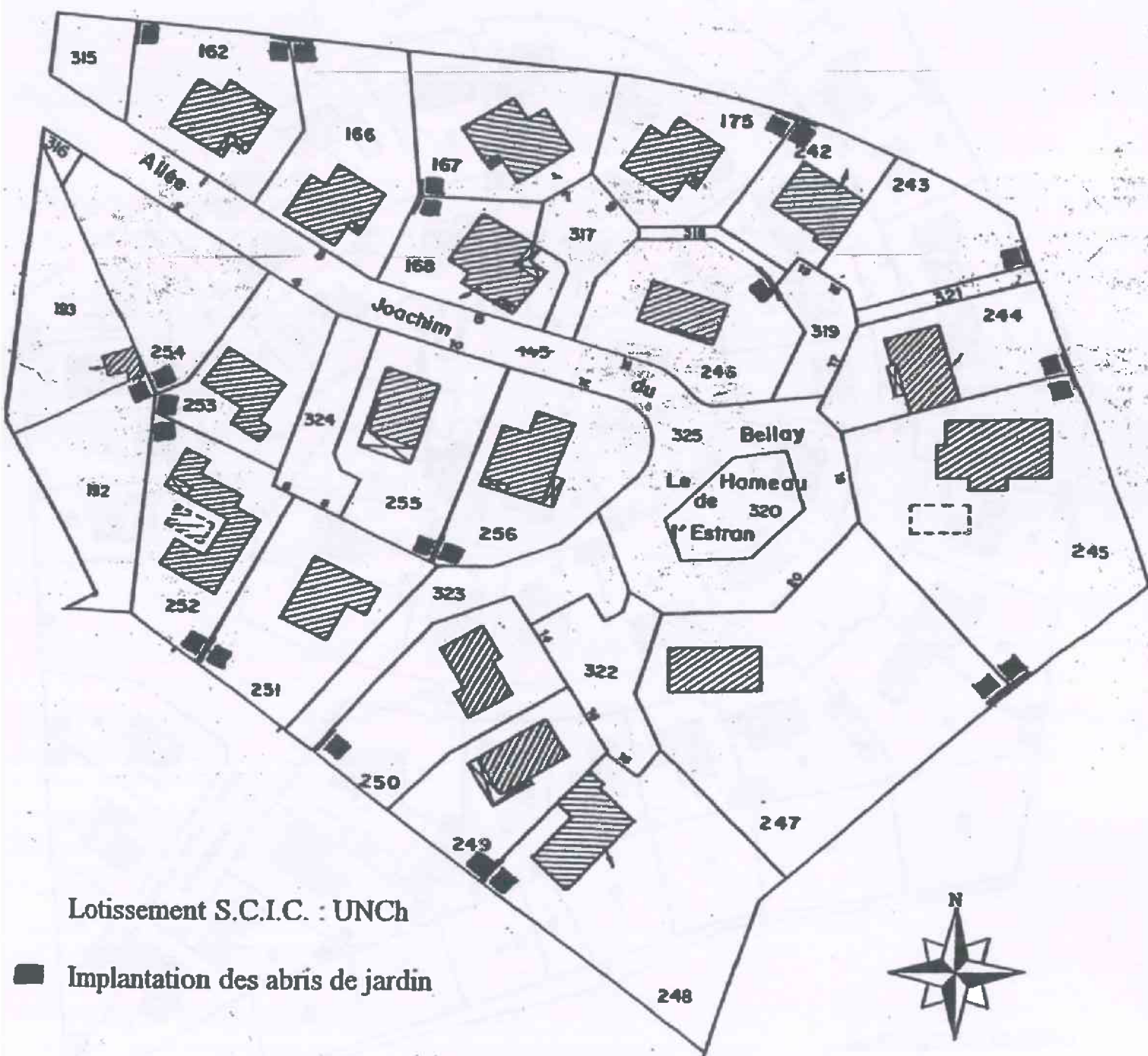
■ Implantation des abris de jardin



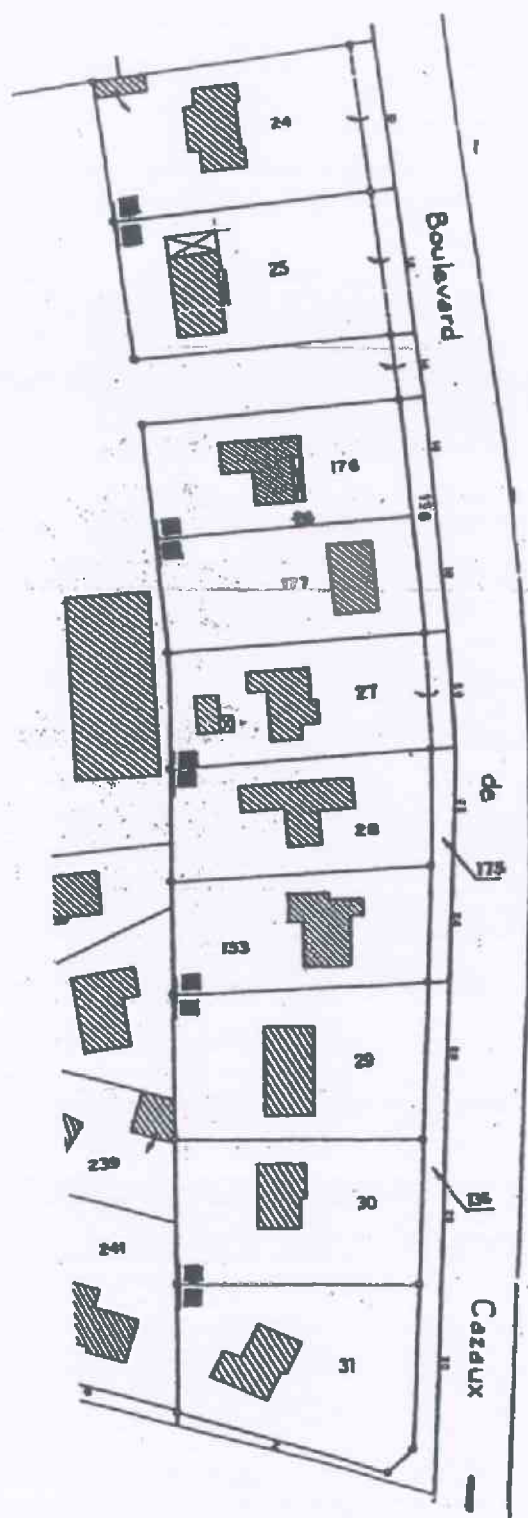
LOTISSEMENTS LA MATELLE CANTE L'AOUSET



LOTISSEMENT S.C.I.C.



LOTISSEMENT ROUTE DE CAZAUX



Lotissement route de Cazaux

■ Implantation des abris de jardin

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

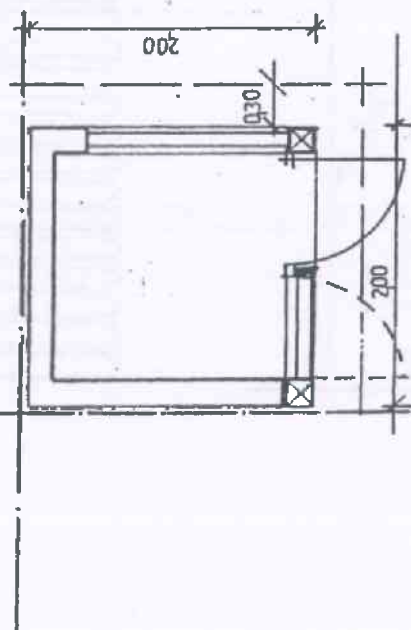
Destiné à être adossé à une limite séparative et à une limite sur espace libre :

- 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

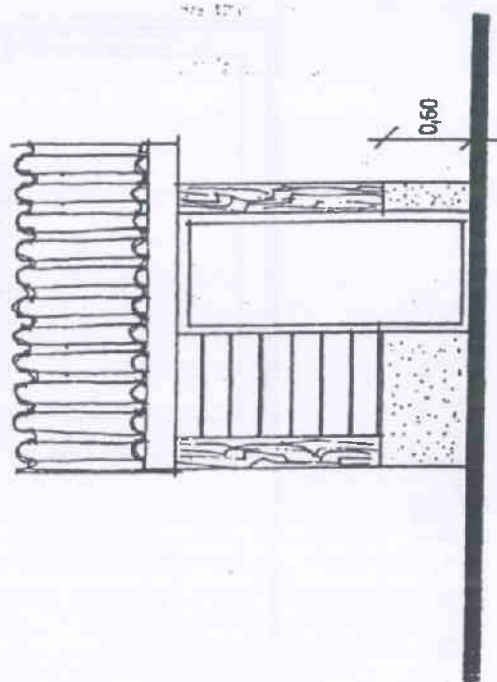
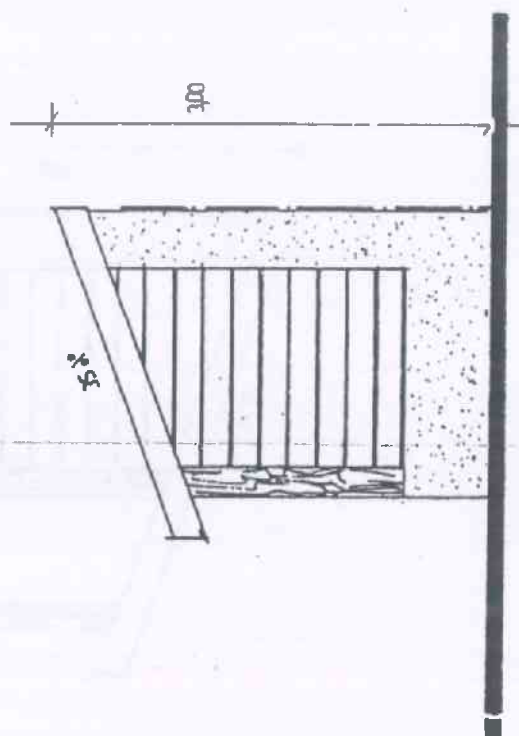
- Deux façades côté jardin en bois (clins horizontaux)

33.25 - LA TESTE DE BUCH ZAC DES MIQUELOTS

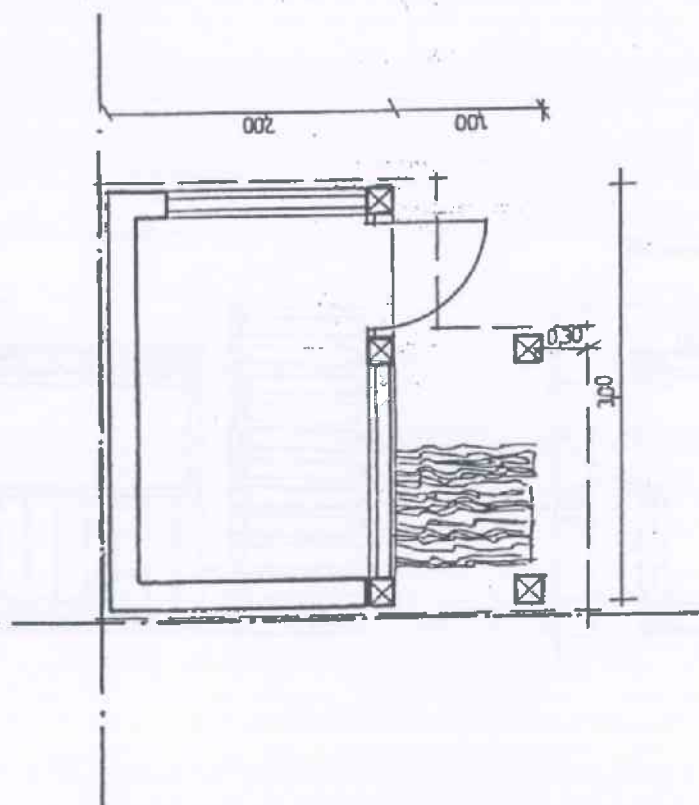


ABRI DE JARDIN - TYPE I

Adossé ou jointif à un mur d'enceinte ou à des clôtures privées voisines

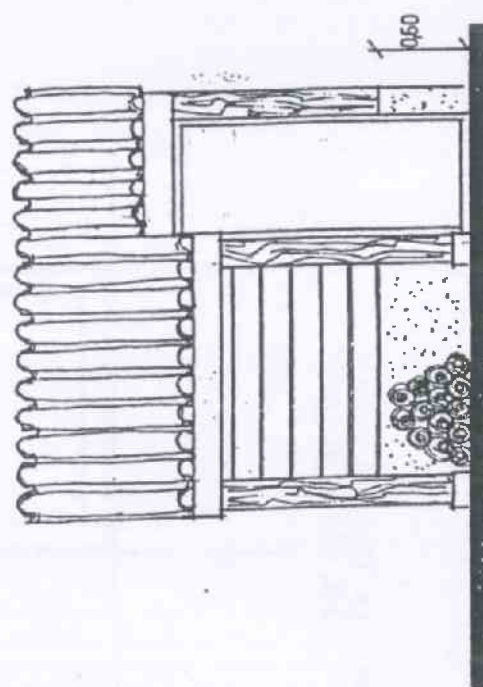
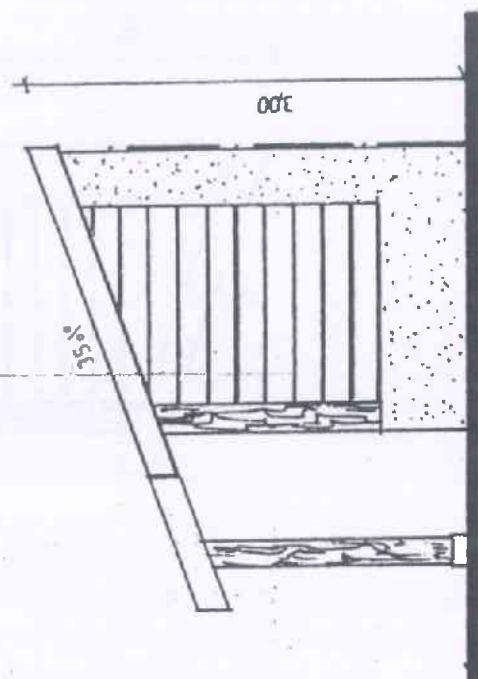


33.25 - LA TÊTE DE BUCH ZAC DES MIQUELOTS



ABRI DE JARDIN - TYPE II

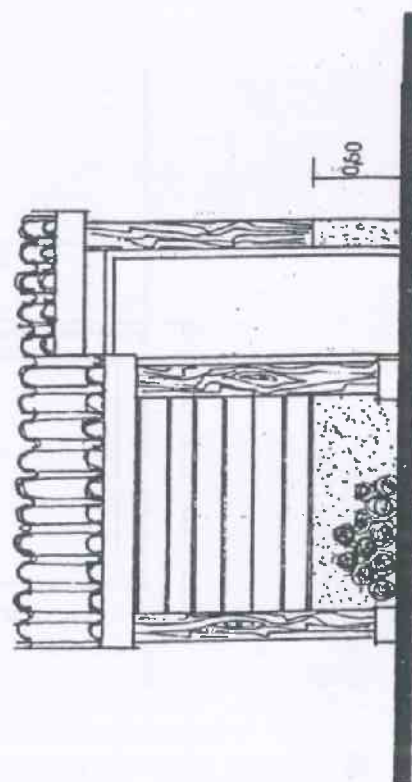
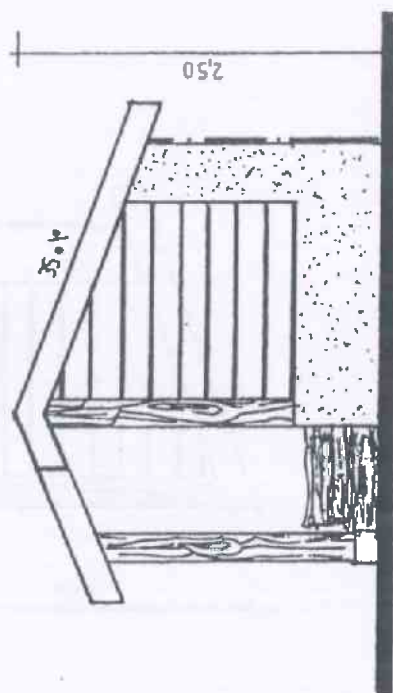
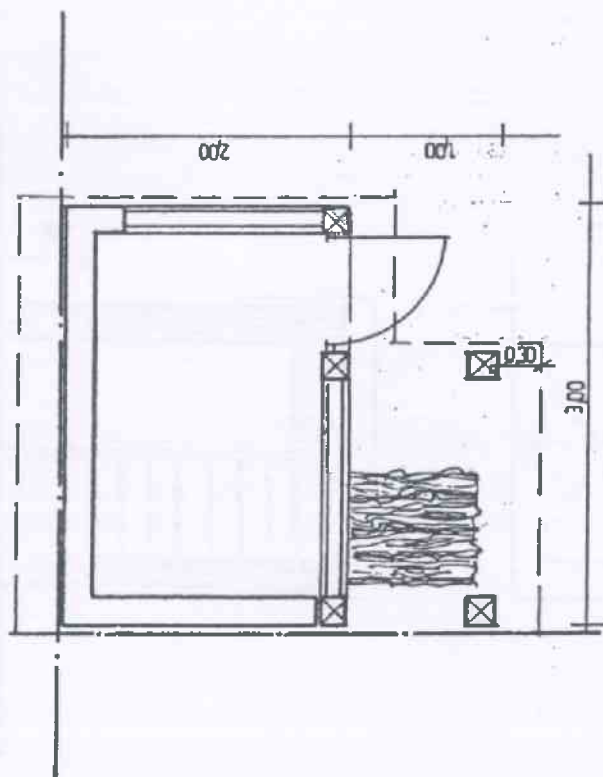
Adossé ou jointif à une ou deux parcelles privées voisines



33.25 - LA TESTE DE BUCH
ZAC DES MIQUELOTS

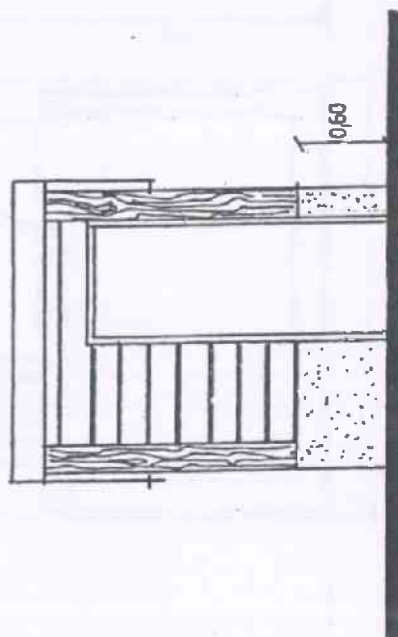
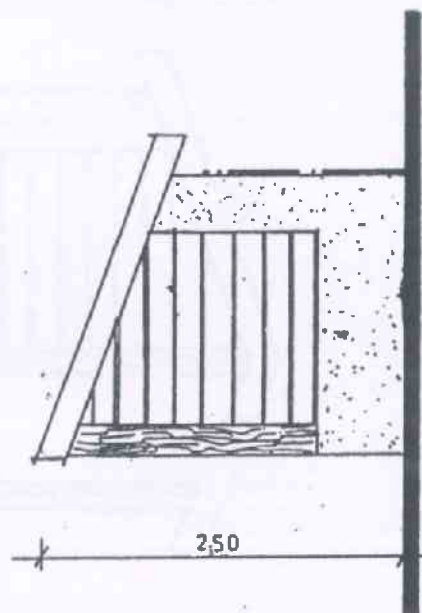
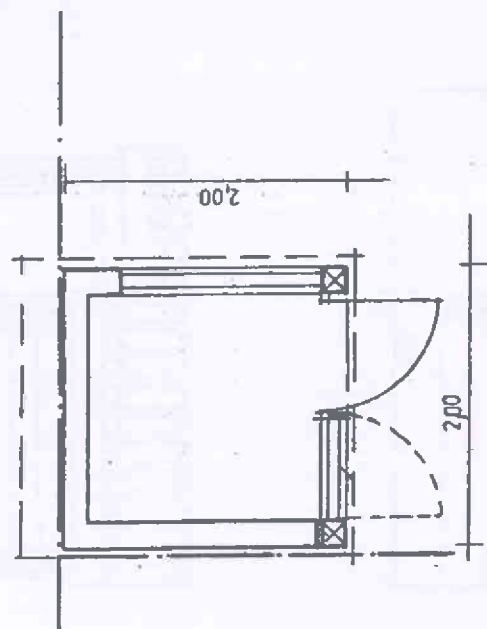
ABRI DE JARDIN - TYPE III

Jointif à une parcelle voisine adossé à un espace libre



ABRI DE JARDIN - TYPE IV

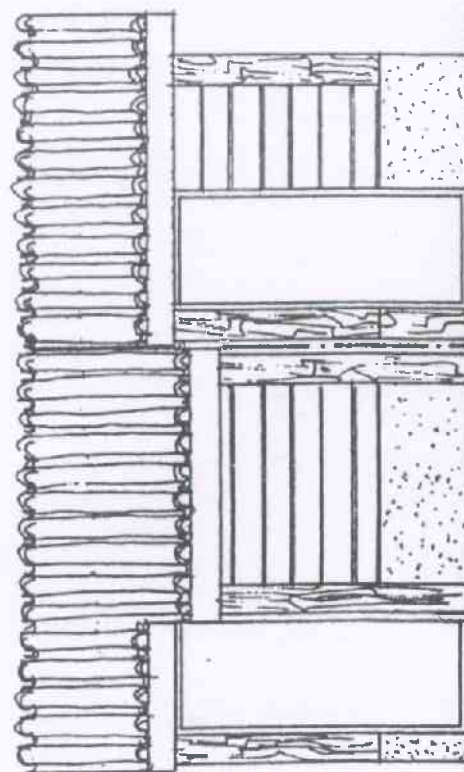
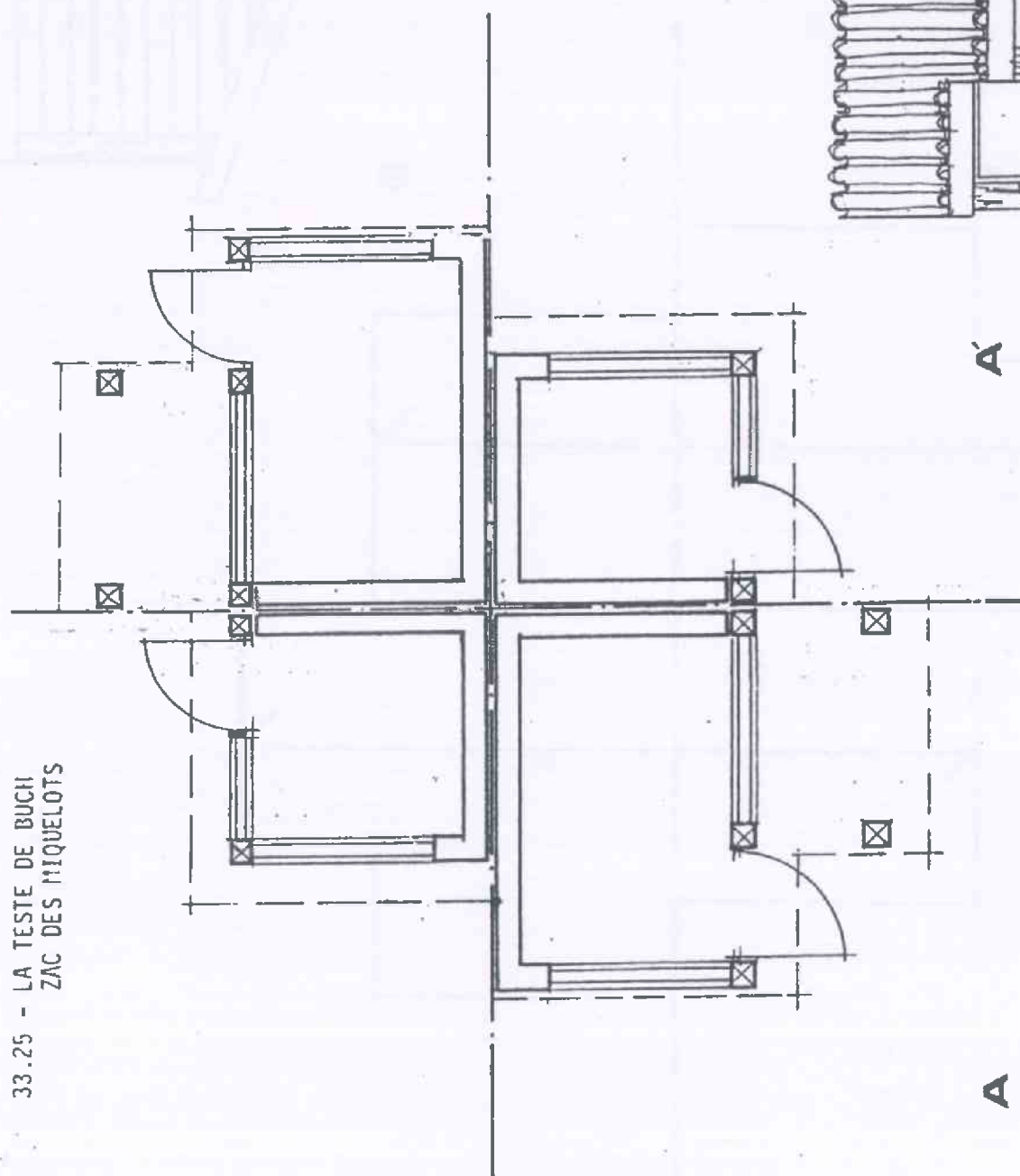
Jointif à une parcelle voisine adossé à un espace libre



33.25 - LA TESTE DE BUCH ZAC DES MIQUELOTS

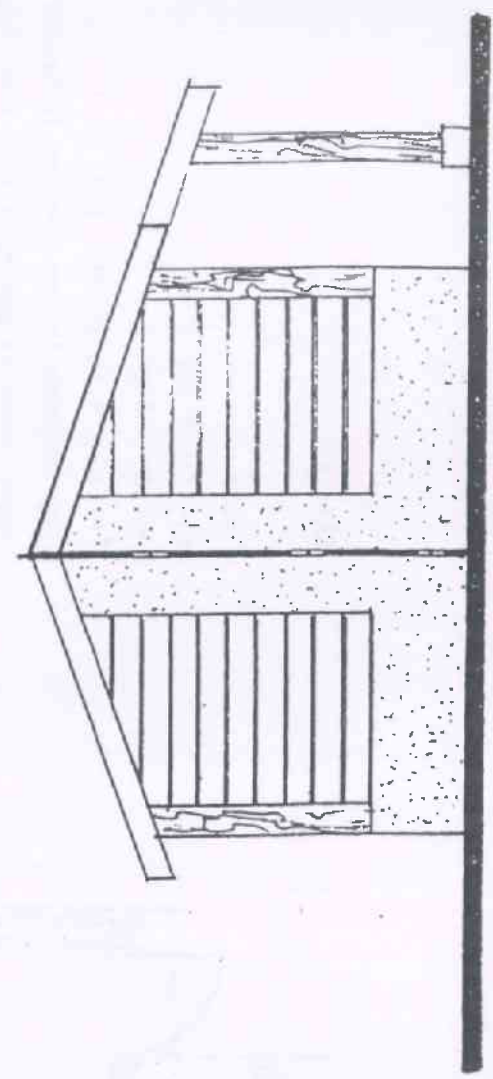
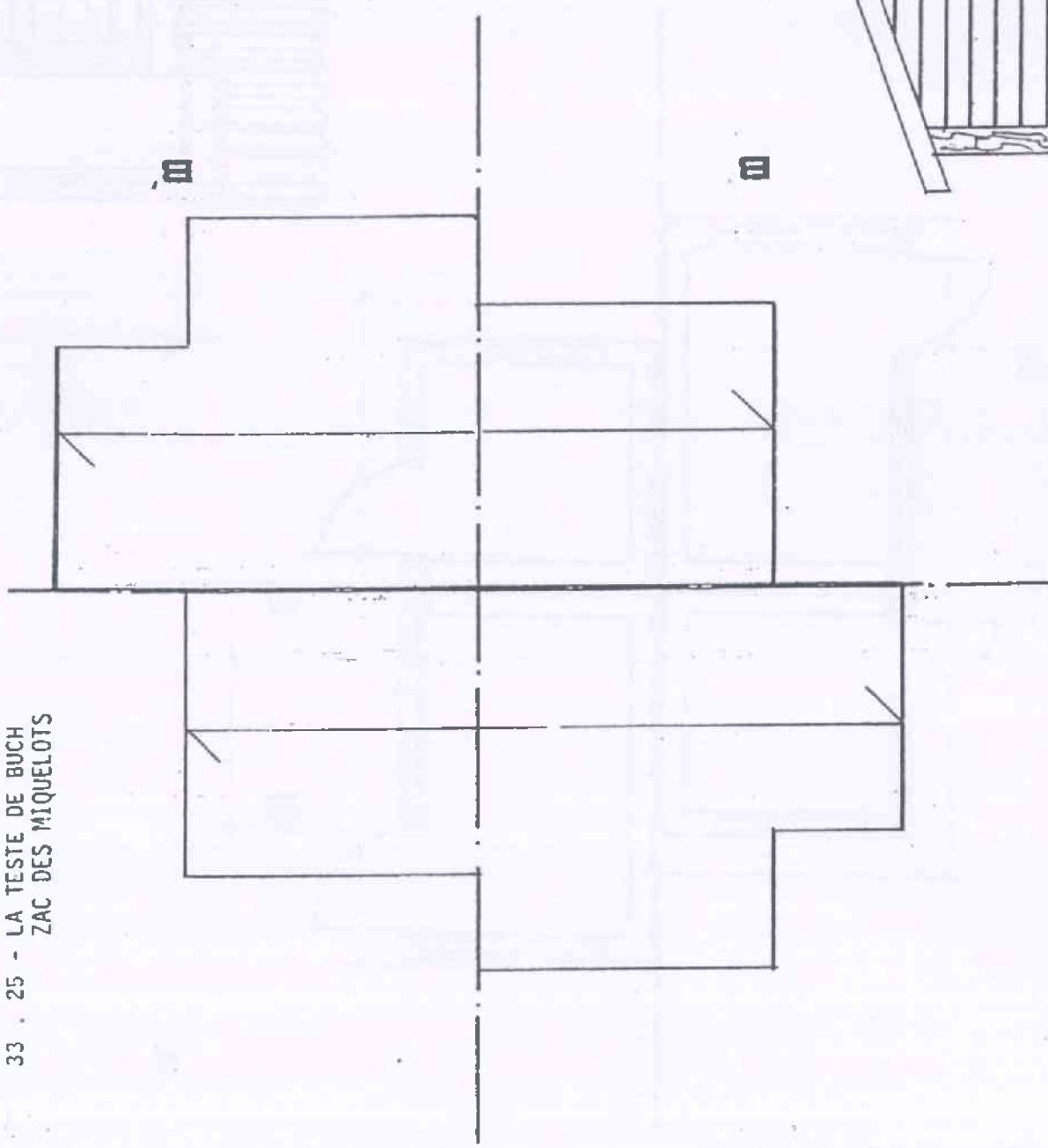
1^o CAS TYPE

- 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

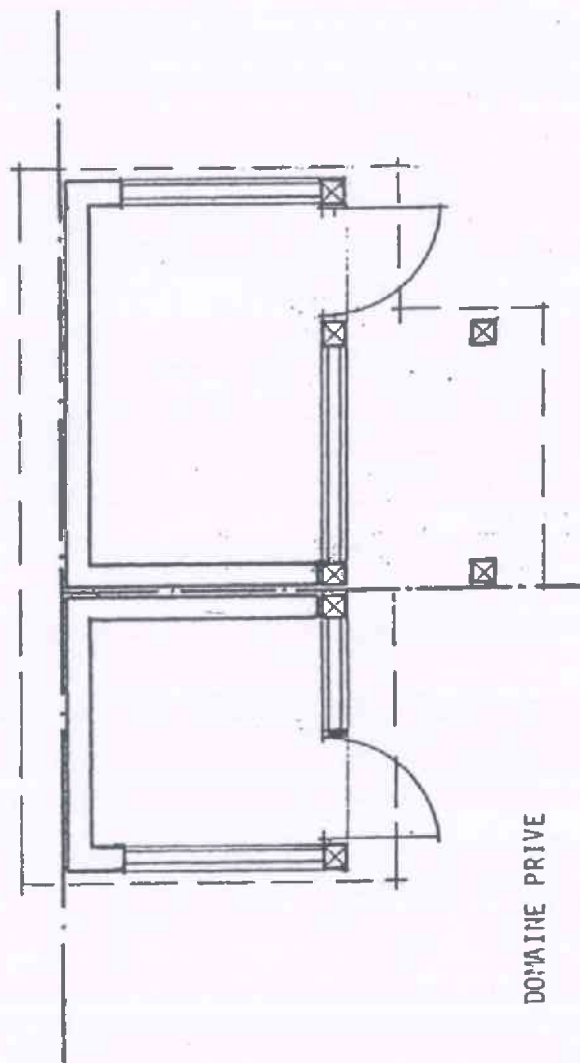


33 . 25 - LA TESTE DE BUCH
ZAC DES MIQUELOTS

1^{er} CAS TYPE

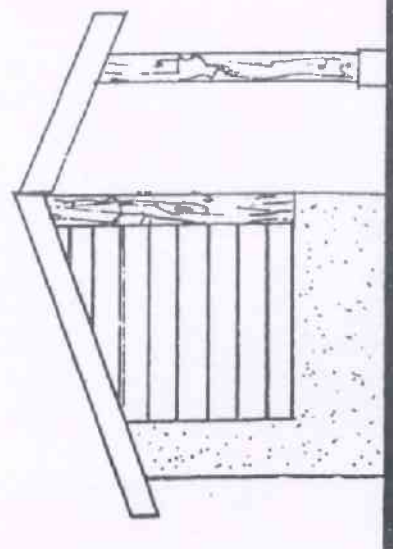
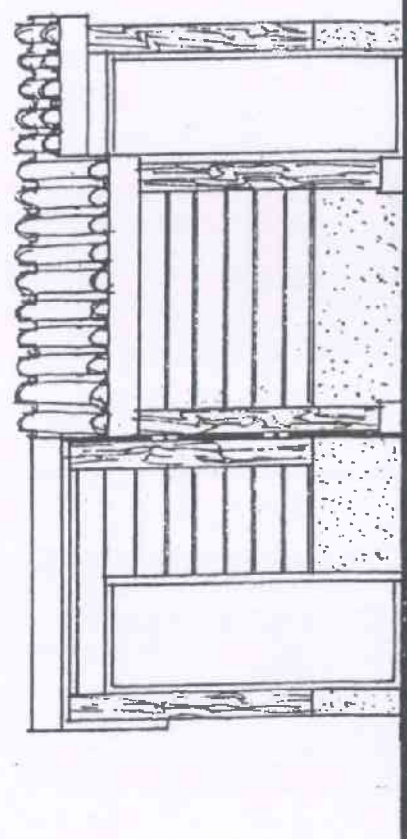


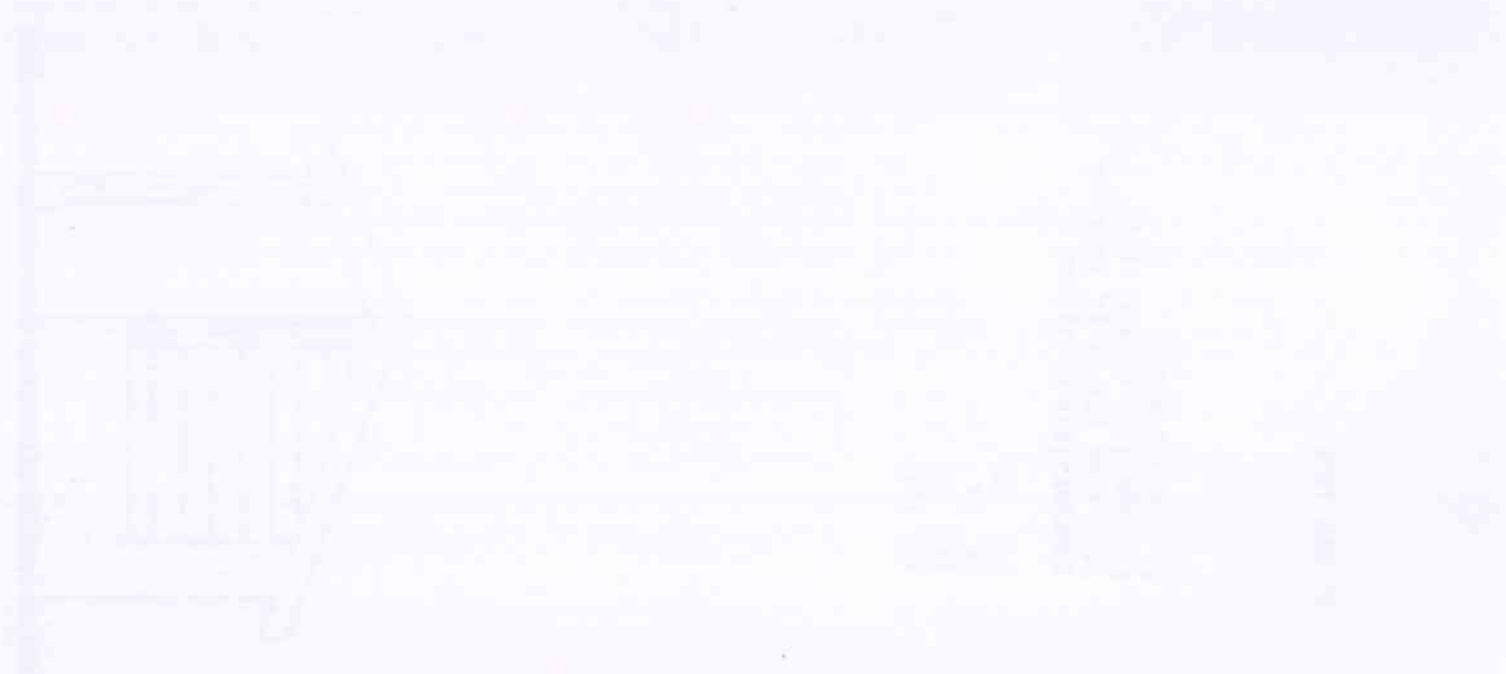
ESPACE LIBRE



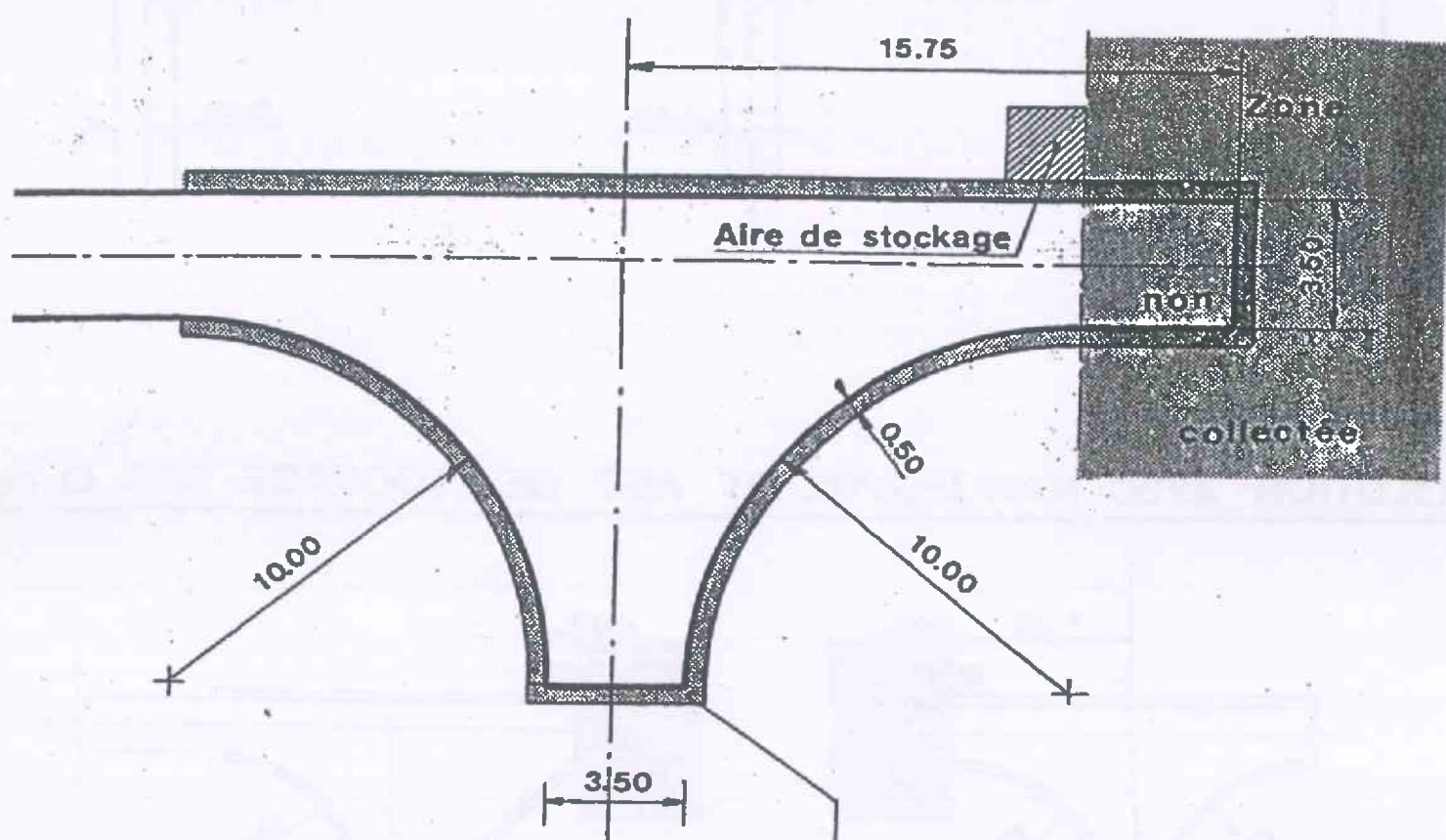
2 lots joints
Adossés à un espace libre
Abri type III et IV joints
Combinaisons possibles

III III
IV IV
III IV
IV III



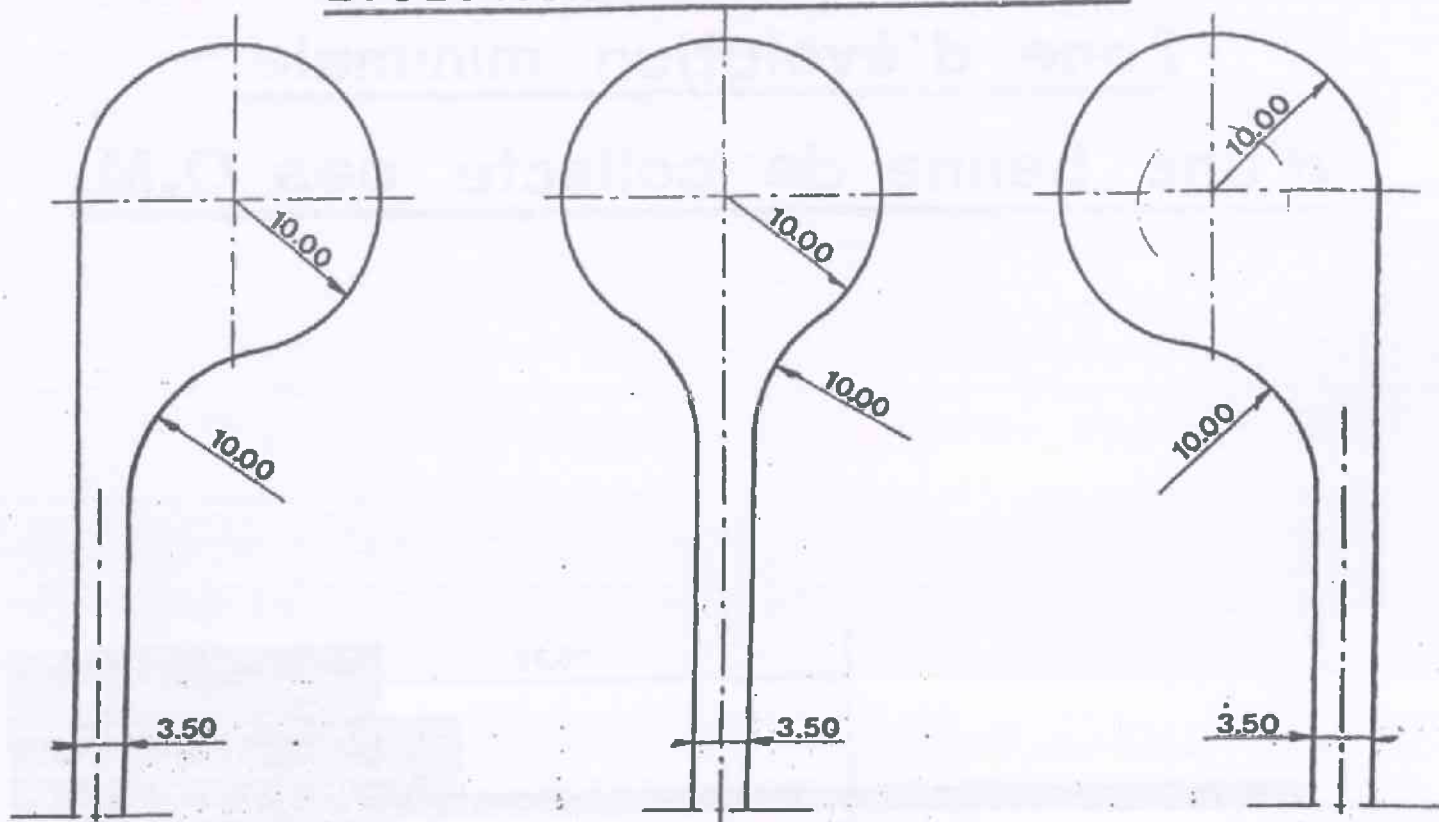


Zone d'évolution minimale d'une benne de collecte des O.M.

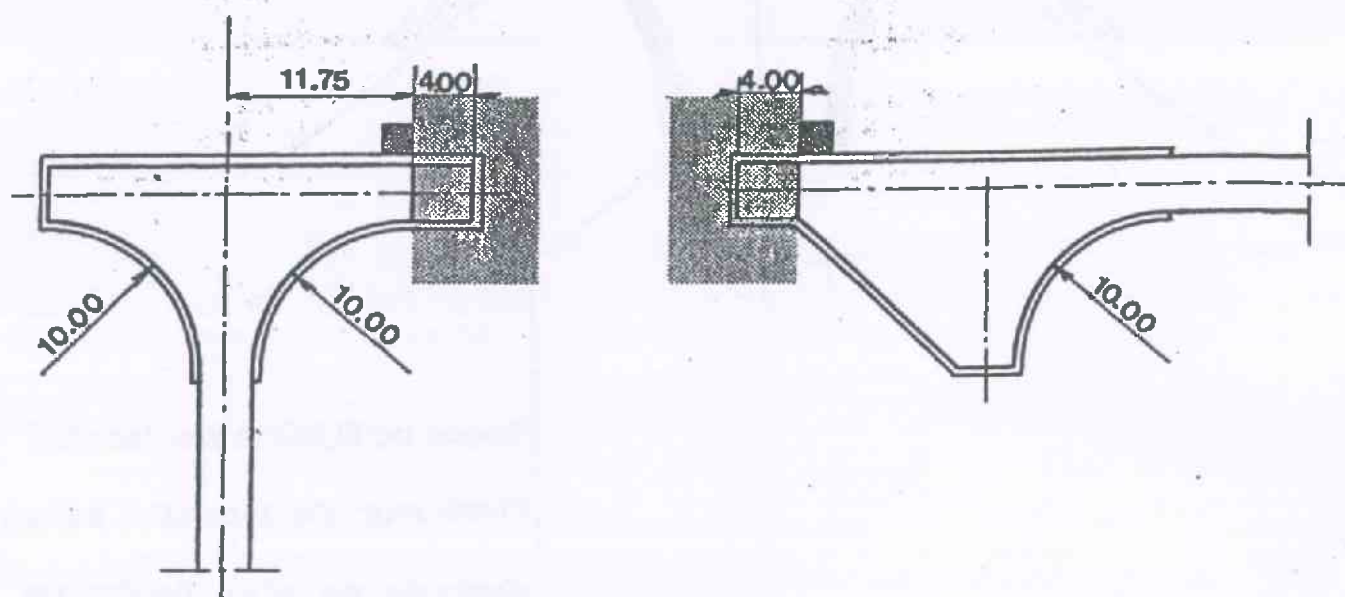


Bande de 0,50 m de large à l'intérieur de laquelle aucun obstacle de plus de 0,10 m de haut ne devra être implanté

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 intercommunale

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

郑ENS : Zone de préemption des espaces naturels sensibles au profit des départements

ZPPAUP : Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager