

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2

PIÈCE N°3

RÈGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal en date du **../../2026**

Le Maire

Laurent PEYRONDET

	APPROUVE
ÉLABORATION DU P.L.U.	Le 11/05/2017
Révision allégée n°1 du P.L.U.	Le 31/12/2019
Modification n°1 du P.L.U.	Le 18/09/2024
DPMEC n°1 du P.L.U	Le 17/11/2025
Modification n°2 du P.L.U	Le ../../2026

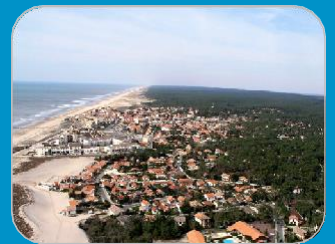


TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	2
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB et secteur UBL	25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC et secteurs UC _a , UC _b , UC _c , UCL	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD et secteurs UD _a , UD _n , UD _t , UD _{tL}	61
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	79
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK	86
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY et secteurs UY _a , UY _b	93
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ et secteurs UZ _d , UZ _e , UZ _i et UZ _s	101
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	112
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU et secteur1AUy	113
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU et secteurs 2AUe	133
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	136
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A et secteur AR	137
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	145
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N et secteurs Na, Nc, Ne, Nk, NLn Nn	146
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NR	156
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nz	162
ANNEXES :	167
Annexe 1 - ESSENCES VEGETALES INTERDITES / PRECONISEES	168
Annexe 2 - P.L.U. DEFINITIONS	172
Annexe 3 - ARTICLES 20 A 24 ET 35 A 38 DU REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE VOIRIE CD 33	191
Annexe 4 - LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA DEFENSE INCENDIE - PRECONISATION SDIS 33	193

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de LACANAU.

ARTICLE II DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Les documents graphiques font apparaître la division du territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) en zones. Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres :

- « U » s'il s'agit d'une zone urbaine,
- « AU » s'il s'agit d'une zone à urbaniser,
- « A » s'il s'agit d'une zone agricole,
- « N » s'il s'agit d'une zone naturelle.

Le document graphique principal, en outre, fait apparaître :

- Les espaces boisés classés
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics

Rappels :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis a permis de construire en application des articles R.421-14 à R.421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et les changements de destination des constructions existantes listées à l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés classés figurant au plan devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.113.1 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, 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 de boisement.*
- *les coupes et abattage sont soumis à autorisation*
- *les demandes de défrichement sont irrecevables*
- *entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.*

Les démolitions sont soumises a permis de démolir. Les demandes d'autorisation de démolir peuvent être refusées si les travaux envisagés sont de nature à compromettre le caractère architectural et paysager d'espaces ou d'ensembles bâtis cohérents.

Toute construction ayant subi un sinistre (article L-111-3 du Code de l'Urbanisme) peut être reconstruite en assurant la reconduction des droits acquis (implantation, hauteur, etc...).

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les Plans de Prévention des Risques Naturels (P.P.R. littoral, PPRif) s'appliquent. Dans les secteurs concernés, les dispositions, prévues par les plans de prévention des risques approuvés par le Préfet, prévalent sur les dispositions du présent règlement.

Les PPR annexés au PLU comportent des dispositions, réduisant ou conditionnant le droit à construire ou interdisant toute construction.

Rappel des règles d'obligations de débroussaillage qui s'imposent aux communes forestières :

- 50 m aux abords de constructions de toute nature,
- 10 m de part et d'autre de leurs voies d'accès privées, sur la totalité des parcelles en zones urbaines et ce dans toutes les zones situées à moins de 200 m de terrains de bois, forêts, landes.

Les obligations imposées par l'arrêté du 11/07/2005 réglementant la protection de la forêt contre les incendies en Gironde : obligation de laisser une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier, accessible depuis la voirie publique et permettant la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie tout en garantissant un accès au massif forestier tous les 500 mètres minimum.

Installations classées

Avant tout projet la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage du futur site doit être assurée.

Les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Sur les périmètres ICPE répertoriés il conviendra de respecter les restrictions d'usage imposées par les arrêtés préfectoraux existants.

Dispositions relatives aux ouvrages électriques (servitudes d'utilité publique) :

Source RTE

Dans les zones traversées par les ouvrages existants :

Article 2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques...

Article 10 - hauteur maximale des constructions :

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques...

De plus,

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.

Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone d'habitat traditionnel dense comprenant les activités, équipements et services de l'agglomération de LACANAU-Bourg.

En application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 et en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme :

- *Par délibération du conseil municipal les démolitions sont soumises au permis de démolir*
- *Par délibération du conseil municipal l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.*

Les bâtiments ou éléments du paysage que le plan local d'urbanisme a identifié (articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme), doivent être maintenus. Tous travaux ayant pour effet de modifier un bâtiment ou un élément du paysage que le plan local d'urbanisme a identifié, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire.

ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage
 - industriel
 - agricole ou forestier
 - d'entrepôt, sauf les dépôts liés aux commerces et activités situés dans la zone
- Le stationnement de caravanes pratiqué isolément
- Les terrains de camping et de caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs
- Les dépôts de toute nature dont les dépôts de véhicule, de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'ouverture et l'exploitation de décharges
- Les terrains et équipements de sports ou loisirs motorisés
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux admis sous conditions à l'article 2,
- Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent de hauteur supérieure à 20 m

Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « espaces verts protégés », les constructions sont interdites, sauf celles qui sont autorisées sous condition à l'article 2 du présent règlement.

ARTICLE UA 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, s'ils sont compatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ou, sous réserve que toutes mesures réglementaires soient prises pour assurer la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.
- Les démolitions peuvent être autorisées si les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone.
- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées à l'article 1
- L'extension d'activités et d'établissements abritant des installations classées, à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements dans la zone.
- Les constructions destinées à l'artisanat sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.
- Les affouillements et exhaussements du sol liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Le patrimoine architectural protégé, mentionné au plan de zonage, bénéficie de conditions restrictives d'application de l'article 12 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions concernant des bâtiments et éléments de paysage identifiés au PLU suivant les prescriptions énoncées à l'article 15 du présent règlement.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Boisements et arbres à protéger** » sont uniquement admis les occupations et utilisations du sol qui n'entraînent pas d'abattage (sauf pour raison sanitaire).

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Le nombre d'accès à la parcelle est limité à un accès par tranche linéaire de façade sur rue.

Le nombre d'accès est limité à :

- 1 par unité foncière et par voie pour une construction à usage d'habitation (1 logement)
- 2 pour les opérations groupées

Accès aux routes départementales (règlement de voirie départementale de la Gironde) :

Les nouveaux accès sur les RD3, RD 6E5, classées et 1ère et 2ème catégorie, sont interdits hors agglomération (au sens du code de la route).

Les nouveaux accès sur les RD RD3, RD 6E5 hors agglomération (au sens du code de la route) sont soumis à une étude spécifique afin d'examiner dans quelles conditions un nouvel accès peut éventuellement être autorisé, sous réserve que cela ne conduise pas à étendre l'urbanisation linéaire existante.

Le Centre Routier Départemental devra être consulté s'il y a création ou aménagement d'un accès sur une route départementale.

Pour les accès et chemins d'accès qui desservent 3 logements et plus (existants et/ou projetés), les dispositions relatives aux dimensions et au traitement des voies définies au paragraphe 2/ ci-après s'appliquent.

2/ Voirie

Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des 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.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter.

En l'absence d'autre solution possible, les voies en impasse doivent se terminer soit :

- par un dispositif permettant aux véhicules de faire une manœuvre en marche
- soit par une plateforme de retournement

En cas d'impasse, la collecte des déchets ménagers ne pourra être effective en porte à porte que si les bennes peuvent effectuer un demi-tour sans marche arrière. Dans le cas contraire, la collecte s'effectuera en points de regroupement à l'entrée de l'impasse.

Pour les voies à sens unique :

- Largeur minimale de chaussée de 3,5m
- Largeur minimale d'emprise de 5,5m

Pour les voies à double sens :

- Largeur minimale de chaussée de 5m
- Largeur minimale d'emprise de 7m

Pour les impasses :

- Largeur minimale de chaussée de 3,5m
- Largeur minimale d'emprise de 5,5m

Une largeur d'emprise de 3,5m est admise pour la desserte d'un seul logement.

Des normes plus importantes pourront être exigées pour les voies primaires ou secondaires des opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations...).

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1/ Eau Potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2/ Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la superficie et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

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

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets.

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau des eaux usées.

3/ Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distributions (électricité, téléphone...) doivent être souterrains.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitation...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

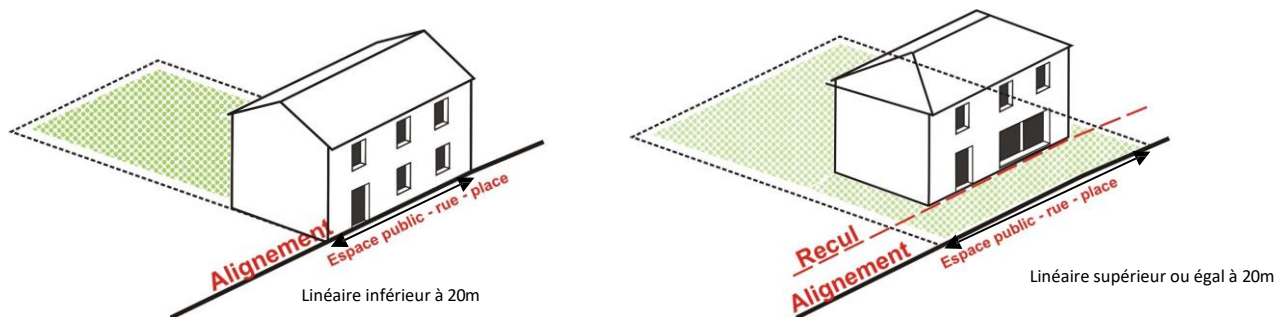
Les ouvrages connexes (transformateurs...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

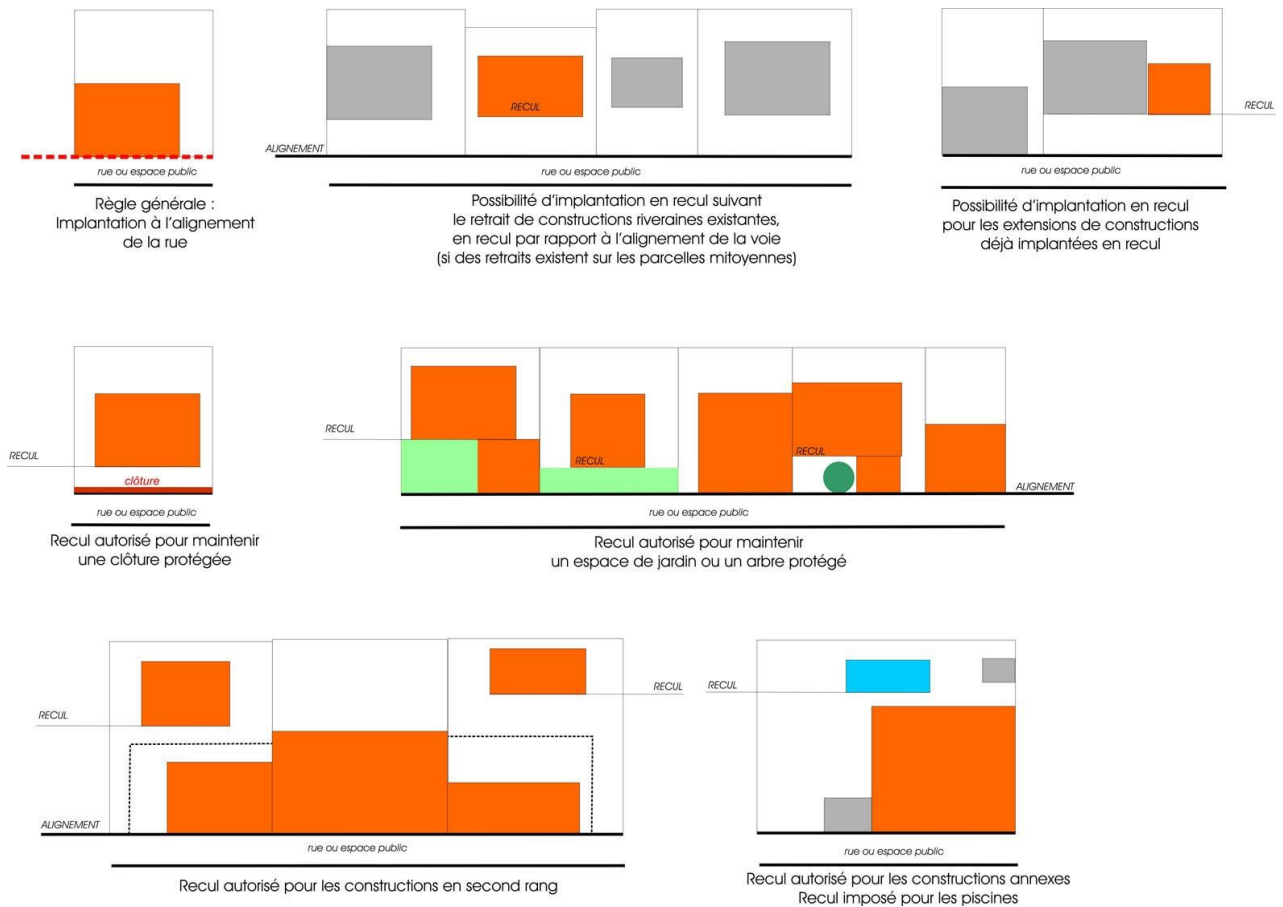
1. Les constructions doivent être implantées entre l'alignement et une distance de 3m mesurée depuis la limite des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.
Pour les terrains présentant un linéaire sur voie supérieur ou égal à 20 mètres, l'implantation à l'alignement est limitée à 80% de la largeur du terrain.
En cas d'implantation avec un recul par rapport aux voies et emprises publiques, la moitié de la superficie de la marge de recul doit être traitée sous la forme de surface favorable à la nature.



2. Des implantations différentes peuvent être admises à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - Pour la transformation ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et qui est implantée différemment, dans la mesure où le projet n'aggrave pas la non-conformité avec les dispositions applicables (ne pas réduire le retrait existant).
Lorsque les constructions situées de part et d'autre du terrain sont implantées en retrait. Dans ces conditions, la nouvelle construction doit s'aligner sur l'une des constructions voisines afin de conserver le recul des façades par rapport à l'alignement sur l'espace public ;
 - Lorsqu'une implantation différente est justifiée pour la préservation d'arbres ou d'éléments patrimoniaux protégés au plan ;
 - Pour les constructions de second rang dont l'implantation peut se faire en retrait (10 m minimum de l'alignement) ;
 - pour les annexes (abri, garage) qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum ;
 - pour les piscines dont le bassin doit être implanté en retrait de 3 mètres minimum ;
 - Pour la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectifs sous réserve d'un parti d'aménagement en harmonie avec le tissu existant, notamment pour la création d'un parvis ;
 - Pour la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectifs sous réserve d'un parti d'aménagement en harmonie avec le tissu existant, notamment pour la création d'un parvis ;

3. Les clôtures

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futures prévues), sauf en cas de création d'un parvis pour la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectifs.



4. Marges de recul minimales sur les routes départementales hors agglomération (au sens du code de la route)

. RD 3, RD 6E5 (classées en 2e catégorie) :

- Habitations : 25 m de l'axe
- Autres constructions : 20 m de l'axe

. RD 6E4 et RD 104E4 (classée en 4^e catégorie) :

- Habitations : 10 m de l'axe
- Autres constructions : 8 m de l'axe

Il peut être dérogé à ces règles de reculs :

- pour les extensions de constructions existantes et pour les annexes, lorsque celle-ci sont déjà situées au sein des reculs précités, à condition :
 - De ne pas étendre la construction en deçà de la distance de recul minimale de la construction existante par rapport à la route départementale
 - De ne pas être située au sein d'un emplacement réservé
- en cas de besoin lié au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif s'il y a une justification d'une contrainte technique particulière (dérogation)

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1/ Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu.
- 2/ Lorsqu'une construction n'est pas contigüe à une limite séparative, elle doit être implantée à une distance au moins égale à 2.5 m par rapport à cette limite.
- 3/ Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :
 - Pour les annexes non accolées à la construction principale qui peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.
 - Pour la transformation ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et qui est implantée différemment, dans la mesure où le projet n'aggrave pas la non-conformité avec les dispositions applicables (ne pas réduire le retrait existant).
- 4/ Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimum de 2,50 m de la limite séparative.
- 5/ Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics peuvent être implantés à l'alignement ou à 1,9 m minimum des limites séparatives.
- 6/ Les constructions et installations doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m mesuré par rapport aux berges des fossés, crastes et cours d'eau à ciel ouvert, ou mesuré par rapport à l'axe de la canalisation lorsqu'ils sont busés.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est calculée à partir du sol naturel avant travaux.

1. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 13 m au faîtage des toitures à pentes
- 10 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère (relevé égouts des terrasses ou points haut de garde-corps)

Pour les projets comportant une surface d'espaces favorables à la nature (coefficient de biotope) au moins égale à 35% de la superficie du terrain, les hauteurs maximales des constructions admises dans la zone sont majorées de 3m supplémentaires.

2. Les annexes :

La hauteur totale des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas dépasser 3,10m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 4,70m au faîtage.

3 – Ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- pour l'aménagement et le changement de destination de constructions existantes dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées

ARTICLE UA 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

I – Rappel du principe général

Sont distingués, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants et identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.

Les constructions et installations doivent présenter par leurs dimensions, leur volumétrie, la mise en œuvre et l'aspect des matériaux, le choix des teintes, un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les nouvelles constructions doivent s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (implantation, volumétrie et expression architecturale), tout en permettant l'expression d'une architecture contemporaine.

Une architecture contemporaine, en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition, peut être autorisée. Les projets doivent alors justifier de la prise en considération du contexte et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions (mas provençal...).

Les façades des constructions doivent faire l'objet d'une composition et d'un traitement soignés. Il est exigé d'organiser la composition et l'ordonnancement des ouvertures en façades des constructions (alignement, jeux de décalages, encadrement des ouvertures...)

Sont proscrits :

- >les matériaux d'aspect précaire,
- >l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou parés d'un revêtement,
- >les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire.

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

II - Les constructions repérées aux documents graphiques du règlement sous la mention "Bâtiment d'intérêt architectural ou urbain protégé"

II-a/ Définition :

Sont considérées comme constructions d'intérêt patrimonial :

- Les immeubles et bâtiments anciens repérés aux documents graphiques par un symbole.
- Les annexes et constructions accessoires implantées sur le terrain et formant un ensemble architectural cohérent.

II-b/ Conditions Générales :

Des règles différentes à celles édictées ci-dessous peuvent être appliquées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Démolition-Conservation :

La démolition des constructions repérées aux documents graphiques du règlement sous la mention "Bâtiment d'intérêt architectural ou urbain protégé" est interdite, à l'exception des démolitions partielles motivées par des raisons sanitaires ou d'adaptations architecturales, sous réserve de préservation de l'aspect et du caractère d'ensemble perceptible depuis les voies et emprises publiques.

Restauration-Modifications :

- La restauration et la modification des constructions repérées aux documents graphiques du règlement sous la mention "Bâtiment d'intérêt architectural ou urbain protégé" ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de constructions apparents.
- Les modifications apportées à une construction repérées aux documents graphiques du règlement sous la mention "Bâtiment d'intérêt architectural ou urbain protégé" peuvent être interdites si elles dénaturent l'aspect de la construction (altération de la composition des façades, suppression des décors).
- Sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être conservés.
- En outre, des prescriptions particulières concernant le respect des caractéristiques architecturales des édifices représentatifs de leur identité peuvent être imposées.

Extensions et annexes :

- Les projets d'extensions des constructions repérées aux documents graphiques du règlement sous la mention "Bâtiment d'intérêt architectural ou urbain protégé" doivent présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant en utilisant les mêmes éléments architecturaux.
- Les annexes de type métallique sont interdites.

II-c/ Aspect :

Façades :

- Les façades doivent sauf nécessité technique être maintenues ou restaurées à l'identique en tenant compte de l'unité des matériaux.
- L'occultation des balcons ou loggias peut être interdite, si par nature, elle altère la régularité et l'homogénéité de la composition de la façade.
- Les détails architecturaux des façades tels que sculptures, céramiques, briquettes ... doivent être préservés.
- Les bannes ou toiles destinées à la protection solaire peuvent être autorisées dans la mesure où elles présenteront une harmonie générale (modèle unique, adaptation aux baies) sur l'ensemble des façades visibles des espaces publics.
- Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de magasin...) doivent être posés à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils doivent être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Menuiseries :

- Les menuiseries des ouvertures (portes, fenêtres, portes-fenêtres, huisseries, volets), doivent être maintenues en cohérence (unicité de style et de coloris).
- Dans le cas de modifications, ces dernières doivent s'inscrire dans un programme d'ensemble portant sur les façades en totalité.

Charpente-Couverture :

- Les parties de charpente apparentes tels que corbeaux, jambes de force.... doivent, sauf nécessité technique argumentée, être conservées ou restaurées et maintenues en place.
- Les pentes et la forme originelle des couvertures doivent être respectées. Le matériau originel de couverture doit être conservé ou remplacé à l'identique en cas de restauration.
- Dans le cas d'extension avec des matériaux contemporains prenant en compte les considérations du développement durable, les toitures –terrasses peuvent être admises.
- Les vérandas peuvent être couvertes de matériaux translucides ou isolants à condition de ne pas dénaturer le plan de composition architectural du bâtiment.

Ouvrages Techniques Appareils :

Les Citernes et Cuves :

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière à rester invisibles des espaces publics.
- Sauf nécessité technique il est préconisé de les enterrer.

Les Antennes Paraboliques-les Appareils de Climatisation-les Extracteurs :

- Les antennes paraboliques, les antennes-râteaux, les appareils de climatisation ou les extracteurs posés sur toiture doivent être invisibles des espaces publics.
- Leur pose en façade, sur balcon ou en appui de fenêtre est interdite.
- L'installation peut être refusée en toiture si par sa situation ou son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Les Capteurs Solaires sous forme de Panneaux :

- Les capteurs solaires sous forme de panneaux doivent être implantés soit au sol, soit en toiture.
- En toiture, ils doivent être installés et incorporés dans la couverture. Ils doivent suivre la même pente que celle-ci sans faire une saillie supérieure à 10 cm du matériau de couverture originel.
- L'installation de panneaux en façades et toitures est interdite sur le patrimoine architectural protégé.
- Ils doivent être installés sauf nécessité technique de façon à demeurer invisibles des espaces publics.

Les Eoliennes de toiture :

- Les éoliennes de toiture doivent être installées, sauf nécessité technique, de façon à demeurer invisibles des espaces publics.
- L'installation peut être refusée en toiture si par sa situation et son aspect, elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

III - Les Constructions Neuves et Extensions, Modifications de Constructions Existantes

III-a / Définitions :

Sont considérées comme constructions neuves :

- Les constructions neuves de toute nature.
- La reconstruction d'un bâtiment après démolition totale ou partielle.
- La construction d'annexes au bâti principal.
- La construction de clôtures en limite de voie ou en limites séparatives.

III.b/ Conditions Générales :

Rappel article R.111-21 (code de l'urbanisme 2015)

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.

- **Des règles différentes à celles édictées ci-dessous peuvent être appliquées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.**
- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

III-c/ Aspect :

Façades :

- Les façades doivent présenter un aspect et des matériaux en harmonie avec les constructions existantes afin de ne pas dénaturer le paysage urbain ou naturel.
- La façade de la construction principale donnant sur la voie doit comporter des ouvertures qui ne peuvent se réduire à des portes de garage ou à des jours de souffrance. Toutefois cette disposition ne s'applique pas aux annexes et aux façades orientées vers la voie d'une largeur inférieure à 4m.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de magasin...) doivent être posés à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils doivent être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou enduit, type parpaings ou briques, est interdit.
- Les annexes constituées de panneaux métalliques sont interdites.

Menuiseries :

- Les menuiseries des ouvertures (fenêtres, portes) doivent s'inscrire dans un schéma de cohérence (unicité de style et de coloris).
- Dans le cas d'immeubles, un type unique de fermeture (fenêtres, baies vitrées et volets) défini et approuvé par la copropriété, tant par les matériaux utilisés que les coloris, peut être admis. Dans le cas contraire, l'occultation des balcons ou loggias peut être interdite, si par nature, elle altère l'homogénéité de la composition de la façade.

Charpente-Toiture :

- Les toitures-terrasses sont admises, sauf si le volume projeté ne s'insère pas dans la continuité de constructions d'intérêt patrimonial protégées.
- Les toitures végétales sont admises.
- Les toitures doivent être à 2 pentes ou plus et sont recouvertes de tuiles canal ou de tuiles à emboîtement dites mécaniques ou de Marseille.
- Pour les constructions bois, les tuiles bois sont admises.
- Dans le cas de constructions contemporaines, d'autres matériaux de toiture peuvent être admis dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains et n'altère pas la continuité urbaine formée de constructions d'intérêt patrimonial protégées.
- Pour les annexes séparées du bâtiment principal une toiture à une pente peut être admise, recouverte de tuiles de terre cuite, de tuiles bois ou de matériaux de couverture imitation tuiles.
- Les vérandas peuvent être couvertes de matériaux translucides ou isolants.
- L'emploi de matériaux de couverture à base de produits bitumeux, de panneaux de fibrociment, de polyester ondulé ou de tôle ondulée est interdit.

Ouvrages Techniques Apparents :

Les Citernes et Cuves :

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées dans la mesure du possible de telle manière à rester invisibles des espaces publics.
- Sauf nécessité technique il est préconisé de les enterrer.

Les Antennes Paraboliques-les Appareils de Climatisation-les Extracteurs :

- Les antennes paraboliques, les antennes-râteaux, les appareils de climatisation ou les extracteurs posés sur toiture doivent dans la mesure du possible être invisibles des espaces publics.
- Leur pose en façade, sur balcon ou en appui de fenêtre est interdite.

Les Capteurs Solaires sous forme de Panneaux :

- Les capteurs solaires sous forme de panneaux doivent être implantés soit au sol, soit en toiture.
- En toiture, ils doivent être installés et incorporés dans la couverture. Ils doivent suivre la même pente que celle-ci sans faire une saillie supérieure à 10 cm du matériau de couverture originel.

Les Eoliennes de toiture :

- Les éoliennes de toiture doivent dans la mesure du possible être installées, sauf nécessité technique, de façon à demeurer invisibles des espaces publics.
- L'installation peut être refusée en toiture si par sa situation et son aspect, elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement ou aux perspectives urbaines.

IV - Clôtures :

Rappel : les clôtures sur espaces publics et les clôtures séparatives sont soumises à déclaration

Dispositions applicables	Clôtures sur voie	Clôtures sur limites séparatives
Dans toute la zone UA	Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures, qui devront être composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie et une hauteur en harmonie avec le volume bâti et l'environnement proche. Elles ne doivent pas dénaturer l'aspect de l'ensemble existant ou du voisinage tant par leur dessin, leurs dimensions ou leurs matériaux.	
	Les clôtures utilisant des matériaux inflammables (brandes, canisses, bois tressé ou tout autre matériau inflammable) sont interdites. Les panneaux préfabriqués en béton ou en plastique PVC sont interdits. Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural particulier doivent être conservées ou restaurées à l'identique. Les clôtures sur voie sont constituées : -soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,30 m. - soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,00 m avec banquette formant couronnement (pierre de taille, maçonnerie enduite, moellons...) surmontée d'un traitement ajouré (grille à barreaudage, clôture métallique, ...) portant la hauteur totale de la clôture à 1,50 m maximum. -soit d'une haie constituée d'une diversité d'essences locales mélangeant espèces à feuillage caduc et persistant, doublée ou non d'un grillage placé à l'arrière de la haie. Pour préserver l'intimité des terrains exposés aux nuisances d'une voie de circulation importante, la hauteur de la clôture peut être portée à 1,60 m.	Les clôtures en brande, canisses ou tout autre matériau inflammable sont interdites. Les clôtures sur limites séparatives sont limitées à 1,80 m de hauteur totale. Dans le cas de clôtures constituées d'une haie végétale, cette hauteur peut être portée à 2,50m. Les haies végétales peuvent doubler des clôtures existantes.
	La hauteur totale de la clôture sur voie peut être ponctuellement supérieure à la hauteur maximale autorisée afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures ou façades bâties des terrains voisins.	Les clôtures édifiées sur les limites séparatives latérales au contact de la voie ou de l'emprise publique sont traitées de manière à s'harmoniser avec l'aspect de la clôture sur rue quant à leur hauteur et leur composition.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

La création de places de stationnement est obligatoire pour les opérations et constructions à usage d'habitation d'une surface de plancher supérieure ou égale à 600m² et/ou de 10 logements et plus. Dans ce cas, il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche entamée de 60m² de surface de plancher.

Les obligations réglementaires en matière de personne à mobilité réduite doivent être respectées.

Stationnement des activités à usage commercial : respect de l'article L.111-19 du code de l'urbanisme.

Stationnement des vélos : respect de l'article L.151-30 à 37 du code de l'urbanisme.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement sur la parcelle de l'opération, celles-ci pourront être aménagées sur tout autre terrain situé à moins de 200 mètres de la construction.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

a) Part minimale de surfaces favorables à la nature (coefficient de biotope)

Le coefficient de biotope se calcule à l'échelle du projet et non lot par lot.

Les projets doivent comporter une surface favorable à la nature représentant au moins 20% de la superficie du terrain.

Les surfaces favorables à la nature prises en compte par le règlement et leur pondération sont présentées dans le tableau suivant :

Types de surfaces favorables à la nature		Coefficient pondérateur
Type 1	Surfaces classées en EBC ou EVP et traitées en pleine terre	1.3
Type 2	Arbres existants conservés sur pleine terre : - moyen développement : 20 m ² par arbre ; - grand développement : 50 m ² par arbre.	1.3
Type 3	Espaces verts en pleine terre	1
Type 4	Espaces traités avec des matériaux perméables pour l'air et l'eau avec infiltration d'eau de pluie	0.6
Type 5	Surfaces imperméables recouvertes de <u>terre végétale</u> d'une épaisseur égale ou supérieure à 0,20 m	0.6
Type 6	Surfaces imperméables recouvertes de <u>terre végétale</u> d'une épaisseur inférieure à 0,20 m	0.3

b) Aménagement paysager et plantations

Les espaces verts doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de moyen développement pour 200 m² d'espaces verts.

Dans le cas d'opération d'ensemble, pour les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² de surface de plancher, au moins dix pour cent (10 %) des surfaces favorables à la nature totale doivent être traitées sous la forme d'espaces collectifs, dont la moitié d'un seul tenant.

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Boisements et arbres à protéger** » :

- > les arbres et la végétation arborée doivent être conservés et régénérés ;
- > les abattages sont interdits sauf raison sanitaire et à condition d'être compensés ;
- > dans une bande de 5 mètres mesurés par rapport au tronc des sujets protégés, les travaux entrepris ne diminuent pas la surface en pleine terre existante et préservent le système racinaire des arbres.

c) Traitement des espaces affectés au stationnement

Les aires de stationnement et leurs voies de desserte doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, le recours à des matériaux perméables et la gestion aérienne des eaux pluviales sont à privilégier.

Les aires de stationnement dont la surface excède 150 m², doivent être traitées de manière à constituer un parking sous couvert arboré et dense. Pour ce faire :

> soit une place de stationnement sur cinq est traitée sous la forme d'un espace en pleine terre planté d'un arbre de petit ou moyen développement.

> soit l'emprise de l'aire de stationnement est divisée en plusieurs plateformes séparées par des bandes de pleine terre d'une largeur d'environ 2 mètres, plantées sous forme de buissons mélangeant des arbres de petit et de moyen développement.

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet.

ARTICLE UA 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques peuvent être apportées pour des raisons architecturales pour le bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Le patrimoine architectural protégé, mentionné au plan de zonage, bénéficie des conditions d'application de l'article 12 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions concernant des bâtiments et éléments de paysage identifiés au PLU :

1. Les doublages par l'extérieur des façades sont interdits sur les constructions repérées aux documents graphiques du règlement sous la mention « Bâtiment d'intérêt architectural ou urbain protégé »,
2. La pose sur façades et toitures des systèmes de production d'énergie à partir de l'énergie solaire, éolienne est interdite sur les bâtiments identifiés comme patrimoine architectural : les conditions d'installations sur des bâtiments annexes ou au sol sont fixées à l'article 11,
3. Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée » : ils sont admis en sous-sol, dans le bâti existant, ou dans un abri de jardin ; les conditions d'aspect sont fixées à l'article 11 du présent règlement.
4. Les systèmes de production d'énergie à partir de l'énergie solaire, éolienne, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée : les conditions d'implantation au sol sont fixées à l'article 11,
5. Les pompes à chaleur sont admises si l'installation technique est intégrée dans un bâtiment et n'est pas susceptible de générer de bruit.

ARTICLE UA 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB ET AU SECTEUR UBL

La zone UB correspond à la zone centrale de la partie agglomérée de LACANAU OCEAN qui comprend les activités du centre de cette agglomération et son front de mer Nord.

Elle comprend un secteur UBL soumis au risque littoral : zone de vulnérabilité dans laquelle il est tenu compte des études réalisées dans le cadre de la stratégie locale de gestion de la bande côtière.

Dans l'attente de l'actualisation de l'aléa de référence de cette stratégie locale de gestion de la bande côtière il s'agit de proscrire sur la base de cette analyse du risque et le cas échéant de l'article R 111-2 du CU toute nouvelle urbanisation de la zone de vulnérabilité.

En application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 et en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme :

- Par délibération du conseil municipal les démolitions sont soumises au permis de démolir*
- Par délibération du conseil municipal l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.*

Les bâtiments ou éléments du paysage que le plan local d'urbanisme a identifié (articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme), doivent être maintenus. Tous travaux ayant pour effet de modifier un bâtiment ou un élément du paysage que le plan local d'urbanisme a identifié, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UB :

- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- Les occupations et utilisations du sol susceptibles de créer ou subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...),
- Les activités industrielles, activités artisanales et installations classées non justifiées dans le centre ancien et susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole ou forestier,
- Les constructions à usage d'entrepôt, sauf les dépôts liés aux commerces et activités situés dans la zone,
- Le stationnement de caravanes pratiqué isolément,
- Les terrains de camping et de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- L'ouverture et l'exploitation de décharges,
- Les terrains et équipements de sports ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de toute nature dont les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux admis sous conditions à l'article 2,

- Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent de hauteur supérieure à 20 m.

Dans le secteur UBL :

- Toutes les constructions sont interdites, à l'exception de celles autorisées à l'article UB2.

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

Dans la zone UB :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, s'ils sont compatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ou, sous réserve que toutes mesures réglementaires soient prises pour assurer la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.
- Les démolitions peuvent être autorisées si les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone.
- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées à l'article 1
- L'extension d'activités artisanales et d'établissements abritant des installations classées, à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements dans la zone
- Les affouillements et exhaussements du sol liées aux occupations et utilisations du sol sont admis dans la zone.

En outre :

Le patrimoine architectural protégé, mentionné au plan de zonage, bénéficie de conditions restrictives d'application de l'article 12 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions concernant des bâtiments et éléments de paysage identifiés au PLU suivant les prescriptions énoncées à l'article 15 du présent règlement.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Boisements et arbres à protéger** » sont uniquement admis les occupations et utilisations du sol qui n'entraînent pas d'abattage d'arbres (sauf raison sanitaire).

Dans le secteur UBL :

a/ à condition de ne pas augmenter la capacité d'accueil sur ces secteurs selon la définition de l'article L.121-21 du Code de l'Urbanisme :

- les changements de destination
- la réhabilitation des constructions existantes
- la démolition – reconstruction des constructions existantes
- Les extensions mesurées, les surélévations si elles sont rendues nécessaires pour la sécurité, le confort sanitaire ou l'exploitation

b/ les aménagements de confortement du front de mer

c/ les équipements d'intérêt collectif liés et nécessaires aux aménagements et à la bonne gestion du front de mer

d/ les constructions temporaires ou précaires et considérées comme réversibles

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Le nombre d'accès à la parcelle est limité à un accès par tranche linéaire de façade sur rue.

Le nombre d'accès est limité à :

- 1 par unité foncière et par voie pour une construction à usage d'habitation (1 logement)
- 2 pour les opérations groupées

Accès aux routes départementales (règlement de voirie départementale de la Gironde) :

Les nouveaux accès sur la RD6, classée 1^{ère} catégorie, sont interdits hors agglomération (au sens du code de la route).

Les nouveaux accès sur la RD6 hors agglomération (au sens du code de la route) sont soumis à une étude spécifique afin d'examiner dans quelles conditions un nouvel accès peut éventuellement être autorisé, sous réserve que cela ne conduise pas à étendre l'urbanisation linéaire existante.

Le Centre Routier Départemental devra être consulté s'il y a création ou aménagement d'un accès sur une route départementale.

Pour les accès et chemins d'accès qui desservent 3 logements et plus (existants et/ou projetés), les dispositions relatives aux dimensions et au traitement des voies définies au paragraphe 2/ ci-après s'appliquent.

2. Voirie

Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des 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.

La création d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter.

En l'absence d'autre solution possible, les voies en impasse doivent se terminer soit :

- par un dispositif permettant aux véhicules de faire une manœuvre en marche arrière
- soit par une plateforme de retournement

En cas d'impasse, la collecte des déchets ménagers ne peut être effective en porte à porte que si les bennes peuvent effectuer un demi-tour sans marche arrière. Dans le cas contraire, la collecte s'effectuera en points de regroupement à l'entrée de l'impasse.

Pour les voies à sens unique :

- Largeur minimale de chaussée de 3,5m
- Largeur minimale d'emprise de 5,5m

Pour les voies à double sens :

- Largeur minimale de chaussée de 5m
- Largeur minimale d'emprise de 7m

Pour les impasses :

- Largeur minimale de chaussée de 3,5m
- Largeur minimale d'emprise de 5,5m

Une largeur d'emprise de 3,5m est admise pour la desserte d'un seul logement.

Des normes plus importantes pourront être exigées pour les voies primaires ou secondaires des opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations...).

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau Potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la superficie et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

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

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau des eaux usées.

3. Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distributions (électricité, téléphone...) doivent être souterrains.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitation...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

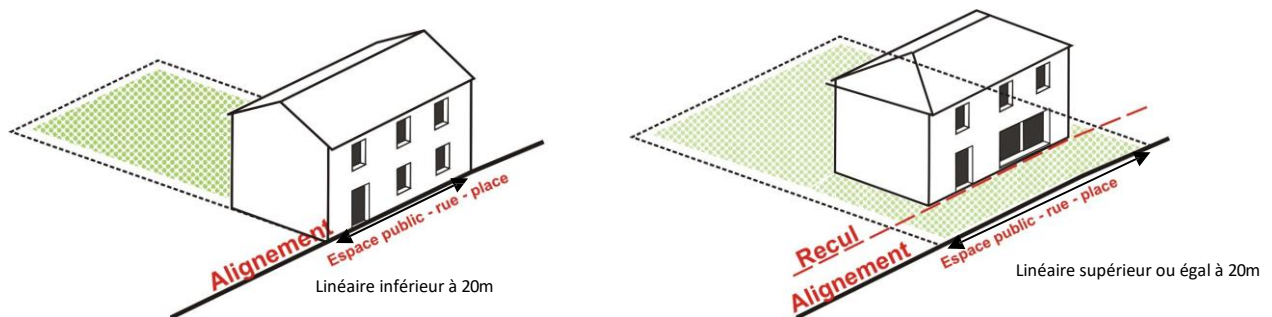
Les ouvrages connexes (transformateurs...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

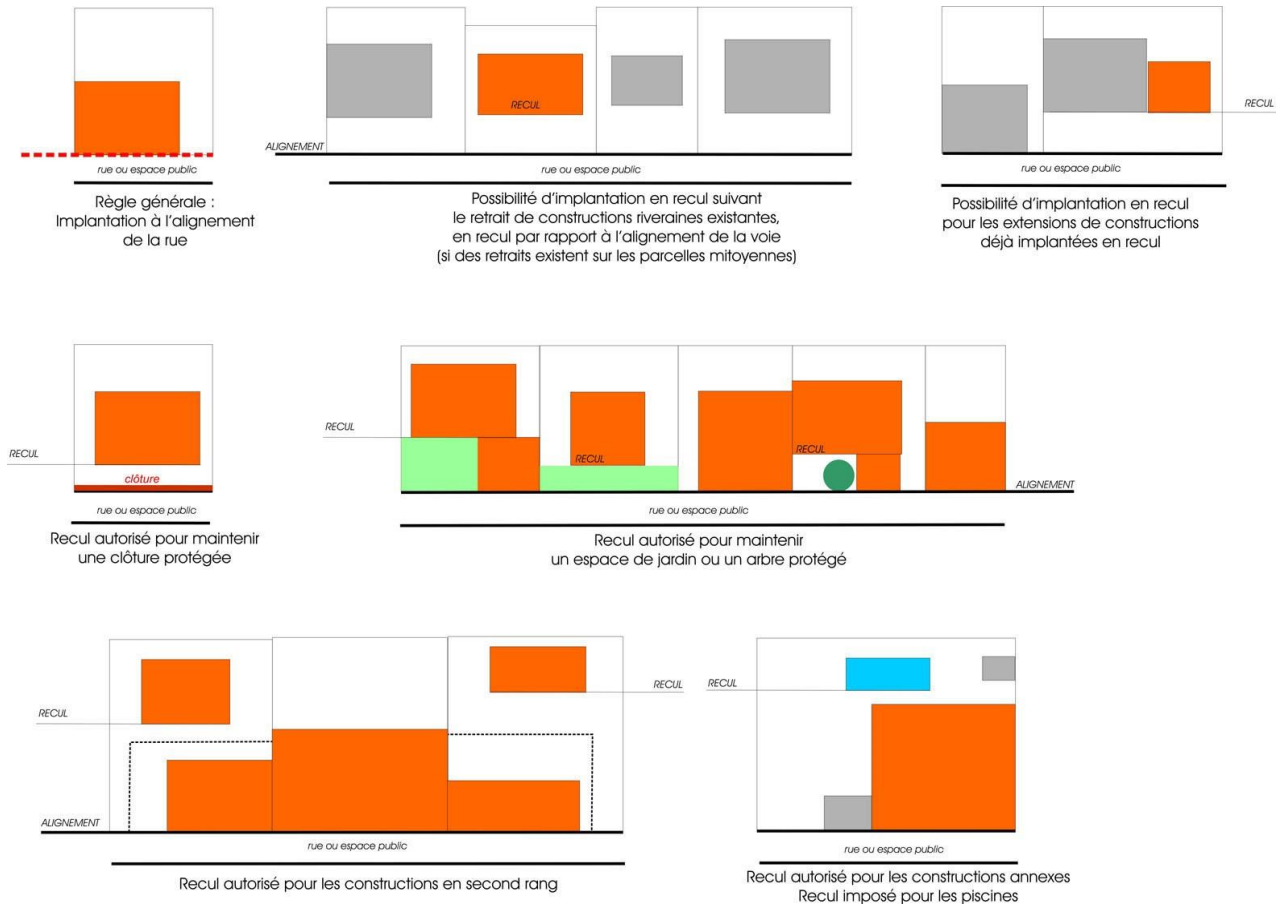
1. Les constructions doivent être implantées entre l'alignement et une distance de 3m mesurée depuis les voies et emprises publiques, existantes ou projetées.
Pour les terrains d'un linéaire sur voie supérieur ou égal à 20 mètres, l'implantation à l'alignement est limitée à 80% de la largeur du terrain.
2. En cas d'implantation en retrait, la moitié de la superficie de la marge de recul doit être traitée sous la forme de surface favorable à la nature.



3. Des implantations différentes peuvent être admises à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
 - Pour la transformation ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et qui est implantée différemment, dans la mesure où le projet n'aggrave pas la non-conformité avec les dispositions applicables (ne pas réduire le retrait existant).
 - Lorsque les constructions situées de part et d'autre du terrain sont implantées en retrait. Dans ces conditions, la nouvelle construction doit s'aligner sur l'une des constructions voisines afin de conserver le recul des façades par rapport à l'alignement sur l'espace public ;
 - Lorsqu'une implantation différente est justifiée pour la préservation d'arbres ou d'éléments patrimoniaux protégés au plan ;
 - Les constructions de second rang dont l'implantation peut se faire en retrait (10 m minimum de l'alignement) ;
 - Pour les annexes (abri, garage) qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum ;
 - Pour les piscines qui doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum ;
 - Pour la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectifs sous réserve d'un parti d'aménagement en harmonie avec le tissu existant, notamment pour la création d'un parvis ;

4. Les clôtures

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futures prévues), sauf en cas de création d'un parvis pour la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectifs.



5. Marges de recul minimales sur les routes départementales hors agglomération (au sens du code de la route) :

- . RD 6 (classée en 1^{ère} catégorie) :
 - Habitations : 35 m de l'axe
 - Autres constructions : 25 m de l'axe
- . RD 3 (classée en 2^e catégorie) :
 - Habitations : 25 m de l'axe
 - Autres constructions : 20 m de l'axe
- . RD 6^E4 et RD 104^E4 (classée en 4^e catégorie) :
 - Habitations : 10 m de l'axe
 - Autres constructions : 8 m de l'axe

Il peut être dérogé à ces règles de reculs :

- pour les extensions de constructions existantes et pour les annexes, lorsque celle-ci sont déjà situées au sein des reculs précités, à condition :
- De ne pas étendre la construction en deçà de la distance de recul minimale de la construction existante par rapport à la route départementale
- De ne pas être située au sein d'un emplacement réservé
- en cas de besoin lié au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif si il y a une justification d'une contrainte technique particulière (dérogation)

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Toutes les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance au moins égale à 2.5 m comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux piscines qui doivent être implantées à une distance d'au moins 3m des limites séparatives.
- Pour la transformation ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et qui est implantée différemment, dans la mesure où le projet n'aggrave pas la non-conformité avec les dispositions applicables (ne pas réduire le retrait existant).

2/ Les constructions et installations doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5m mesuré par rapport aux berges des fossés, crastes et cours d'eau à ciel ouvert, ou mesuré par rapport à l'axe de la canalisation lorsqu'ils sont busés.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

1 – La hauteur absolue ne doit pas dépasser

- 13 m au faîtage des toitures à pentes
- 10 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère (relevé égouts des terrasses ou point haut de garde-corps)

Pour les projets comportant une surface d'espaces favorables à la nature (coefficient de biotope) au moins égale à 35% de la superficie du terrain, les hauteurs maximales des constructions admises ci-dessus sont majorées de 3m supplémentaires.

2 – Les annexes

- La hauteur totale des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas dépasser 3,10 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 4,7m au faîtage

3 – Ces règles ne s'appliquent pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- pour l'aménagement et le changement de destination de constructions existantes dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées

ARTICLE UB 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

I – Rappel du principe général

Sont distingués, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants et identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.

Les constructions et installations doivent présenter par leurs dimensions, leur volumétrie, la mise en œuvre et l'aspect des matériaux, le choix des teintes, un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les nouvelles constructions doivent s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (implantation, volumétrie et expression architecturale), tout en permettant l'expression d'une architecture contemporaine.

Une architecture contemporaine, en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition, peut être autorisée. Les projets doivent alors justifier de la prise en considération du contexte et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existant sans la détruire. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions (provençal...).

Les façades des constructions doivent faire l'objet d'une composition et d'un traitement soignés. Il est exigé d'organiser la composition et l'ordonnancement des ouvertures en façades des constructions (alignement, jeux de décalages, encadrement des ouvertures...)

Sont proscrits :

- >les matériaux d'aspect précaire,
- >l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou parés d'un revêtement,
- >les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

II - Les constructions repérées aux documents graphiques du règlement sous la mention "Bâtiment d'intérêt architectural ou urbain protégé"

II-a/ Définition :

Sont considérées comme constructions d'intérêt patrimonial :

- Les immeubles et bâtiments anciens repérés aux documents graphiques par un symbole.
- Les annexes et constructions accessoires implantées sur le terrain et formant un ensemble architectural cohérent.

II-b/ Conditions Générales :

Des règles différentes à celles édictées ci-dessous peuvent être appliquées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Démolition-Conservation :

La démolition des constructions repérées aux documents graphiques du règlement sous la mention « Bâtiment d'intérêt architectural ou urbain protégé » est interdite, à l'exception des démolitions partielles motivées par des raisons sanitaires ou d'adaptations architecturales, sous réserve de préservation de l'aspect et du caractère d'ensemble perceptible depuis les voies et emprises publiques.

Restauration-Modifications :

La restauration et la modification des constructions repérées aux documents graphiques du règlement sous la mention "Bâtiment d'intérêt architectural ou urbain protégé" ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de constructions apparents.

- Les modifications apportées aux constructions repérées aux documents graphiques du règlement sous la mention « Bâtiment d'intérêt architectural ou urbain protégé » peuvent être interdites si elles dénaturent l'aspect de la construction (altération de la composition des façades, suppression des décors).
- Sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être conservés.
- En outre, des prescriptions particulières concernant le respect des caractéristiques architecturales des édifices représentatifs de leur identité peuvent être imposées.

Extensions et annexes :

- Les projets d'extensions aux constructions repérées aux documents graphiques du règlement sous la mention « Bâtiment d'intérêt architectural ou urbain protégé » doivent présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant en utilisant les mêmes éléments architecturaux.
- Les annexes de type métallique sont interdites.

II-c/ Aspect :

Façades :

- Les façades doivent sauf nécessité technique être maintenues ou restaurées à l'identique en tenant compte de l'unité des matériaux.
- L'occultation des balcons ou loggias peut être interdite, si par nature, elle altère la régularité et l'homogénéité de la composition de la façade.
- Les détails architecturaux des façades tels que sculptures, céramiques, briquettes ... doivent être préservés.
- Les bannes ou toiles destinées à la protection solaire peuvent être autorisées dans la mesure où elles présenteront une harmonie générale (modèle unique, adaptation aux baies) sur l'ensemble des façades visibles des espaces publics.
- Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de magasin ...) doivent être posés à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils doivent être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Menuiseries :

- Les menuiseries des ouvertures (portes, fenêtres, portes-fenêtres, huisseries, volets), doivent être maintenues en cohérence (unicité de style et de coloris).
- Dans le cas de modifications, ces dernières doivent s'inscrire dans un programme d'ensemble portant sur les façades en totalité.

Charpente-Couvertures :

- Les parties de charpente apparentes tels que corbeaux, jambes de force.... doivent, sauf nécessité technique argumentée, être conservées ou restaurées et maintenues en place.
- Les pentes et la forme originelle des couvertures doivent être respectées. Le matériau originel de couverture doit être conservé ou remplacé à l'identique en cas de restauration.
- Dans le cas d'extension avec des matériaux contemporains prenant en compte les considérations du développement durable, les toitures –terrasses peuvent être admises.
- Les vérandas peuvent être couvertes de matériaux translucides ou isolants à condition de ne pas dénaturer le plan de composition architectural du bâtiment.

Ouvrages Techniques Appareils :

Les Citernes et Cuves :

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière à rester invisibles des espaces publics.
- Sauf nécessité technique il est préconisé de les enterrer.

Les Antennes Paraboliques-les Appareils de Climatisation-les Extracteurs :

- Les antennes paraboliques, les antennes-râteaux, les appareils de climatisation ou les extracteurs posés sur toiture doivent être invisibles des espaces publics.
- Leur pose en façade, sur balcon ou en appui de fenêtre est interdite.
- L'installation peut être refusée en toiture si par sa situation ou son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Les Capteurs Solaires sous forme de Panneaux :

- Les capteurs solaires sous forme de panneaux doivent être implantés soit au sol, soit en toiture.
- En toiture, ils doivent être installés et incorporés dans la couverture. Ils doivent suivre la même pente que celle-ci sans faire une saillie supérieure à 10 cm du matériau de couverture originel.
- L'installation de panneaux en façades et toitures est interdite sur le patrimoine architectural protégé.
- Ils doivent être installés sauf nécessité technique de façon à demeurer invisibles des espaces publics.

Les Éoliennes de toiture :

- Les éoliennes de toiture doivent être installées, sauf nécessité technique, de façon à demeurer invisibles des espaces publics.
- L'installation peut être refusée en toiture si par sa situation et son aspect, elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

III - Les Constructions Neuves et Extensions, Modifications de Constructions Existantes

III-a / Définitions :

Sont considérées comme constructions neuves :

- Les constructions neuves de toute nature.
- La reconstruction d'un bâtiment après démolition totale ou partielle.
- La construction d'annexes au bâti principal.
- La construction de clôtures en limite de voie ou en limites séparatives.

III-b/ Conditions Générales :

Rappel article R.111-27 (code de l'urbanisme 2015)

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.

- **Des règles différentes à celles édictées ci-dessous peuvent être appliquées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.**
- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

III-c/ Aspect :

Façades :

- Les façades doivent présenter un aspect et des matériaux en harmonie avec les constructions existantes afin de ne pas dénaturer le paysage urbain ou naturel.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

- La façade de la construction principale donnant sur la voie doit comporter des ouvertures qui ne peuvent se réduire à des portes de garage ou à des jours de souffrance. Toutefois cette disposition ne s'applique pas aux annexes et aux façades orientées vers la voie d'une largeur inférieure à 4m.
- Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de magasin ...) doivent être posés à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils doivent être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou enduit, type parpaings ou briques, est interdit.
- Les annexes constituées de panneaux métalliques sont interdites.

Menuiseries :

- Les menuiseries des ouvertures (fenêtres, portes) doivent s'inscrire dans un schéma de cohérence. (Unité de style et de coloris).
- Dans le cas d'immeubles, un type unique de fermeture (fenêtres, baies vitrées et volets) défini et approuvé par la copropriété, tant par les matériaux utilisés que les coloris, peut être admis. Dans le cas contraire, l'occultation des balcons ou loggias peut être interdite, si par nature, elle altère l'homogénéité de la composition de la façade.

Charpente-Toiture :

- Les toitures-terrasses sont admises, sauf si le volume projeté ne s'insère pas dans la continuité de construction d'intérêt patrimonial protégées.
- Les toitures végétales sont admises.
- Les toitures doivent être à 2 pentes ou plus et sont recouvertes de tuiles canal ou de tuiles à emboîtement dites mécaniques ou de Marseille, de teinte rouge vieilli.
- Pour les constructions bois, les tuiles bois sont admises.
- Dans le cas de constructions contemporaines, d'autres matériaux de toiture peuvent être admis dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains et n'altère pas la continuité urbaine formée de construction d'intérêt patrimonial protégées.
- Pour les annexes séparées du bâtiment principal une toiture à une pente peut être admise, recouverte de tuiles de terre cuite, de tuiles bois ou de matériaux de couverture imitation tuiles.
- Les vérandas peuvent être couvertes de matériaux translucides ou isolants.
- L'emploi de matériaux de couverture à base de produits bitumeux, de panneaux de fibrociment, de polyester ondulé ou de tôle ondulée est interdit.

Ouvrages Techniques Apparents :

Les Citernes et Cuves :

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées dans la mesure du possible de telle manière à rester invisibles des espaces publics.
- Sauf nécessité technique il est préconisé de les enterrer.

Les Antennes Paraboliques-les Appareils de Climatisation-les Extracteurs :

- Les antennes paraboliques, les antennes-râteaux, les appareils de climatisation ou les extracteurs posés sur toiture doivent dans la mesure du possible être invisibles des espaces publics.
- Leur pose en façade, sur balcon ou en appui de fenêtre est interdite.

Les Capteurs Solaires sous forme de Panneaux :

- Les capteurs solaires sous forme de panneaux doivent être implantés soit au sol, soit en toiture.
- En toiture, ils doivent être installés et incorporés dans la couverture. Ils doivent suivre la même pente que celle-ci sans faire une saillie supérieure à 10 cm du matériau de couverture originel.

Les Éoliennes de toiture :

- Les éoliennes de toiture doivent dans la mesure du possible être installées, sauf nécessité technique, de façon à demeurer invisibles des espaces publics.

IV - Clôtures

Rappel : les clôtures sur espaces publics et les clôtures séparatives sont soumises à déclaration

Dispositions applicables	Clôtures sur voie	Clôtures sur limites séparatives
Dans toute la zone UB	Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures, qui devront être composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie et une hauteur en harmonie avec le volume bâti et l'environnement proche. Elles ne doivent pas dénaturer l'aspect de l'ensemble existant ou du voisinage tant par leur dessin, leurs dimensions ou leurs matériaux.	
	Les clôtures utilisant des matériaux inflammables (brandes, canisses, bois tressé ou tout autre matériau inflammable) sont interdites. Les panneaux préfabriqués en béton ou en plastique PVC sont interdits. Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural particulier doivent être conservées ou restaurées à l'identique. Les clôtures sur voie sont constituées : -soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,30 m. - soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,00 m avec banquette formant couronnement (pierre de taille, maçonnerie enduite, moellons...) surmontée d'un traitement ajouré (grille à barreaudage, clôture métallique, ...) portant la hauteur totale de la clôture à 1,50 m maximum. -soit d'une haie constituée d'une diversité d'essences locales mélangeant espèces à feuillage caduc et persistant, doublée ou non d'un grillage placé à l'arrière de la haie. Pour préserver l'intimité des terrains exposés aux nuisances d'une voie de circulation importante, la hauteur de la clôture peut être portée à 1,60 m.	Les clôtures en brande, canisses ou tout autre matériau inflammable sont interdites. Les clôtures sur limites séparatives sont limitées à 1,80 m de hauteur totale. Dans le cas de clôtures constituées d'une haie végétale, cette hauteur peut être portée à 2,50m. Les haies végétales peuvent doubler des clôtures existantes.
	La hauteur totale de la clôture sur voie peut être ponctuellement supérieure à la hauteur maximale autorisée afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures ou façades bâties des terrains voisins.	Les clôtures édifiées sur les limites séparatives latérales au contact de la voie ou de l'emprise publique sont traitées de manière à s'harmoniser avec l'aspect de la clôture sur rue quant à leur hauteur et leur composition.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

La création de places de stationnement est obligatoire pour les opérations et constructions à usage d'habitation d'une surface de plancher supérieure ou égale à 600m² et/ou de 10 logements et plus. Dans ce cas, il est imposé la création d'une place minimum par logement et une place par tranche entamée de 60m² de surface de plancher.

Les obligations réglementaires en matière de personne à mobilité réduite doivent être respectées.

Stationnement des activités à usage commercial : respect de l'article L.111-19 du code de l'urbanisme.

Stationnement des vélos : respect de l'article L.151-30 à 37 du code de l'urbanisme.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement sur la parcelle de l'opération, celles-ci pourront être aménagées sur tout autre terrain situé à moins de 200 mètres de la construction.

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

a) Part minimale de surfaces favorables à la nature (coefficient de biotope)

Le coefficient de biotope se calcule à l'échelle du projet et non lot par lot.

Les projets doivent comporter une surface favorable à la nature représentant au moins 20% de la superficie du terrain.

Types de surfaces favorables à la nature		Coefficient pondérateur
Type 1	Surfaces classées en EBC ou EVP et traitées en pleine terre	1.3
Type 2	Arbres existants conservés sur pleine terre : - moyen développement : 20 m ² par arbre ; - grand développement : 50 m ² par arbre.	1.3
Type 3	Espaces verts en pleine terre	1
Type 4	Espaces traités avec des matériaux perméables pour l'air et l'eau avec infiltration d'eau de pluie	0.6
Type 5	Surfaces imperméables recouvertes de <u>terre végétale</u> d'une épaisseur égale ou supérieure à 0,20 m	0.6
Type 6	Surfaces imperméables recouvertes de <u>terre végétale</u> d'une épaisseur inférieure à 0,20 m	0.3

b) Aménagement paysager et plantations

Les espaces verts doivent comporter au moins un arbre de moyen développement pour 200 m² d'espaces verts.

Dans le cas d'opération d'ensemble, pour les projets de constructions situées sur plusieurs unités foncières contiguës d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² de surface de plancher, au moins dix pour cent (10 %) des surfaces favorables à la nature totale doivent être traitées sous la forme d'espaces collectifs, dont la moitié d'un seul tenant.

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Boisements et arbres à protéger** » :

- > les arbres et la végétation arborée doivent être conservés et régénérés ;
- > les abattages sont interdits sauf raison sanitaire et à condition d'être compensés ;
- > dans une bande de 5 mètres mesurés par rapport au tronc des sujets protégés, les travaux entrepris ne diminuent pas la surface en pleine terre existante et préservent le système racinaire des arbres.

c) Traitement des espaces affectés au stationnement

Les aires de stationnement et leurs voies de desserte doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, le recours à des matériaux perméables et la gestion aérienne des eaux pluviales sont à privilégier.

Les aires de stationnement dont la surface excède 150 m², doivent être traitées de manière à constituer un parking sous couvert arboré dense. Pour ce faire :

- > soit une place de stationnement sur cinq est traitée sous la forme d'un espace en pleine terre planté d'un arbre de petit ou moyen développement.
- > soit l'emprise de l'aire de stationnement est divisée en plusieurs plateformes séparées par des bandes de pleine terre d'une largeur d'environ 2 mètres, plantées sous forme de buissons mélangeants arbres de petit et moyen développement.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques peuvent être apportées pour des raisons architecturales pour le bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Le patrimoine architectural protégé, mentionné au plan de zonage, bénéficie des conditions d'application de l'article 12 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions concernant des bâtiments et éléments de paysage identifiés au PLU:

1. Les doublages par l'extérieur des façades sont interdits sur les constructions repérées aux documents graphiques du règlement sous la mention "bâtiment d'intérêt architectural ou urbain protégé",
2. La pose sur façades et toitures des systèmes de production d'énergie à partir de l'énergie solaire, éolienne est interdite sur les constructions repérées aux documents graphiques du règlement sous la mention "bâtiment d'intérêt architectural ou urbain protégé" : les conditions d'installation sur des bâtiments annexes ou au sol sont fixées à l'article 11,
3. Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée » : ils sont admis en sous-sol, dans le bâti existant, ou dans un abri de jardin ; les conditions d'aspect sont fixées à l'article 11 du présent règlement.
4. Les systèmes de production d'énergie à partir de l'énergie solaire, éolienne, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée : les conditions d'implantation au sol sont fixées à l'article 11,
5. Les pompes à chaleur sont admises si l'installation technique est intégrée dans un bâtiment et n'est pas susceptible de générer de bruit.

ARTICLE UB 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC ET AUX SECTEURS UCa, UCb, UCc, UCL

Il s'agit d'une zone de maisons individuelles de faibles dimensions à vocation d'habitat principalement, qui ont été réalisées dans le cadre de lotissements anciens à Lacanau Océan, ou concessions communales, en rives du Lac et sous couvert boisé, à forte valeur paysagère.

Le règlement vise à en préserver l'aspect tout en permettant leur évolution mesurée et adaptée au cadre paysager environnant.

La zone comporte :

- **Le secteur UCa concernant les concessions en rives de Lac**
- **Le secteur UCb concernant des parcelles situées sur les rives du Lac, à forte valeur paysagère**
- **Un secteur UCc correspondant aux quartiers « sous bois » en retrait du Lac (quartiers entre Lac et forêt)**
- **Un secteur UCL soumis au risque Littoral (au titre du PPRL)**

En secteur UCL les dispositions réglementaires du PPRL s'appliquent et prévalent sur les dispositions du présent règlement (PPRL annexé au PLU).

En application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 et en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme :

- *Par délibération du conseil municipal les démolitions sont soumises au permis de démolir*
- *Par délibération du conseil municipal l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.*

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- Les occupations et utilisations du sol susceptibles de créer ou subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...),
- Les nouvelles constructions à usage commercial le long des avenues Plantey, route de Bordeaux, sauf extensions suivant les dispositions de l'article UC2,
- Les constructions à usage artisanal susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole ou forestier,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Le stationnement de caravanes pratiqué isolément, sur des terrains non bâtis,
- Les terrains de camping et de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- L'ouverture et l'exploitation de décharges,
- Les terrains et équipements de sports ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de toute nature dont les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,

- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux admis sous conditions à l'article 2,
- Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent de hauteur supérieure à 20 m.

En outre :

En secteur UCb:

Sont interdites :

- Les nouvelles habitations
- Les nouvelles constructions à l'exception des annexes aux habitations existantes, suivant les dispositions de l'article UC2

En secteur UCL :

- les dispositions réglementaires du PPRL s'appliquent et prévalent sur les dispositions du présent règlement (PPRL annexé au PLU).

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, s'ils sont compatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ou, sous réserve que toutes mesures réglementaires soient prises pour assurer la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.
- Les démolitions peuvent être autorisées si les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone.
- La reconstruction à l'identique en volume, en aspect général en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées à l'article 1
- L'extension d'activités artisanales à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

En outre :

En secteur UCb:

Sont seuls autorisés :

- Une extension unique de l'habitation existante, de 30 m² maximum (emprise au sol), sans dépasser 25 % de l'emprise au sol existante
- un abri jardin de 15 m² maximum d'emprise au sol
- un garage de 20 m² maximum d'emprise au sol
- une piscine par entité foncière et par maison existante

En secteur UCL : les dispositions réglementaires du PPRL s'appliquent et prévalent sur les dispositions du présent règlement (PPRL annexé au PLU).

Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **espaces verts protégés** » les occupations et utilisation du sol ci-après sont admises aux conditions suivantes

- les aménagements nécessaires à l'accès aux parcelles et les terrassements éventuels induits, lorsqu'il n'existe pas d'autre accès possible en dehors du secteur paysager,
- les travaux d'infrastructure et de desserte des réseaux, sous réserve d'insertion paysagère
- les aires de stationnement sous condition de l'accompagner d'une couverture boisée (avec 1 arbre de haute tige pour 100 m²), sous réserve de ne pas modifier la pente des terrains,
- la reconstitution du bâti existant après démolition.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Boisements et arbres à protéger** » sont uniquement admis les occupations et utilisations du sol qui n'entraînent pas d'abattage (sauf raison sanitaire).

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Le nombre d'accès à la parcelle est limité à un accès par tranche linéaire de façade sur rue.

Le nombre d'accès est limité à :

- 1 par unité foncière et par voie pour une construction à usage d'habitation (1 logement)
- 2 pour les opérations groupées

Accès aux routes départementales (règlement de voirie départementale de la Gironde) :

Les nouveaux accès sur la RD6, classée 1ère catégorie, sont interdits hors agglomération (au sens du code de la route).

Les nouveaux accès sur la RD6 hors agglomération (au sens du code de la route) sont soumis à une étude spécifique afin d'examiner dans quelles conditions un nouvel accès peut éventuellement être autorisé, sous réserve que cela ne conduise pas à étendre l'urbanisation linéaire existante.

Le Centre Routier Départemental devra être consulté s'il y a création ou aménagement d'un accès sur une route départementale.

Pour les accès et chemins d'accès qui desservent 3 logements et plus (existants et/ou projetés), les dispositions relatives aux dimensions et au traitement des voies définies au paragraphe 2/ ci-après s'appliquent.

2. Voirie

Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des 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.

La création d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter.

En l'absence d'autre solution possible, les voies en impasse doivent se terminer soit :

- par un dispositif permettant aux véhicules de faire une manœuvre en marche arrière
- soit par une plateforme de retournement

En cas d'impasse, la collecte des déchets ménagers ne peut être effective en porte à porte que si les bennes peuvent effectuer un demi-tour sans marche arrière. Dans le cas contraire, la collecte s'effectuera en points de regroupement à l'entrée de l'impasse.

Pour les voies à sens unique :

- Largeur minimale de chaussée de 3,5m
- Largeur minimale d'emprise de 5,5m

Pour les voies à double sens :

- Largeur minimale de chaussée de 5m
- Largeur minimale d'emprise de 7m

Pour les impasses :

- Largeur minimale de chaussée de 3,5m
- Largeur minimale d'emprise de 5,5m

Une largeur d'emprise de 3,5m est admise pour la desserte d'un seul logement.

Des normes plus importantes pourront être exigées pour les voies primaires ou secondaires des opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations...).

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau Potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la superficie et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau des eaux usées.

3. Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distributions (électricité, téléphone...) doivent être souterrains.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitation...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

Les ouvrages connexes (transformateurs...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1- En l'absence de ligne de recul minimal portée au plan à respecter :

En zone UC et secteurs UCa, UCc, UCL :

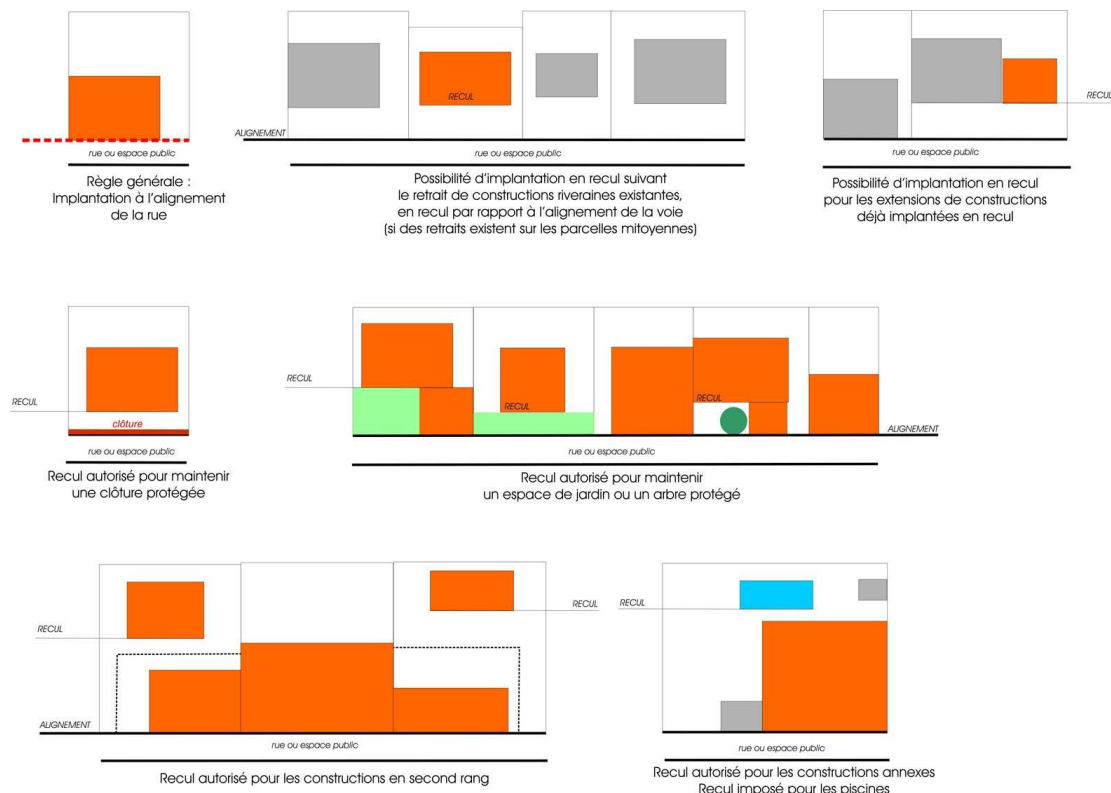
Les constructions doivent être implantées entre l'alignement et une distance de 3m mesurée depuis les voies et emprises publiques, existantes ou projetées. Pour les terrains d'un linéaire sur voie supérieur ou égal à 20 mètres, l'implantation à l'alignement est limitée à 60% de la largeur du terrain. En cas d'implantation en retrait, la moitié de la superficie de la marge de recul doit être traitée sous la forme de pleine terre.

En secteur UCb :

- les constructions doivent respecter les lignes de recul portées au plan de zonage.

2. Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage :

- a) Pour la transformation ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et qui est implantée différemment, dans la mesure où le projet n'aggrave pas la non-conformité avec les dispositions applicables (ne pas réduire le retrait existant) ;
- b) Lorsque les constructions situées de part et d'autre du terrain sont implantées en retrait. Dans ces conditions, la nouvelle construction doit s'aligner sur l'une des constructions voisines afin de conserver le recul des façades par rapport à l'alignement sur l'espace public ;
- c) Lorsqu'une implantation différente est justifiée pour la préservation d'arbres ou d'éléments patrimoniaux à protéger ;
- d) Les constructions de second rang dont l'implantation peut se faire en retrait (10 m minimum de l'alignement) ;
- e) Pour les annexes (abri jardin, local piscine...) qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum ;
- f) Pour les piscines qui doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum ;
- g) Pour les garages dont la surface est supérieure à 25 m² et dont la façade sur rue est supérieure à 5 m linéaires : retrait de 3 mètres minimum ;
- h) Pour la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectifs, notamment pour la création d'un parvis.



3. Marges de recul minimales sur les routes départementales hors agglomération (au sens du code de la route) :

- . RD 6 (classée en 1^{ère} catégorie) :
 - Habitations : 35 m de l'axe
 - Autres constructions : 25 m de l'axe
- . RD 6E4 et RD 104E4 (classée en 4^e catégorie) :
 - Habitations : 10 m de l'axe
 - Autres constructions : 8 m de l'axe

Il peut être dérogé à ces règles de reculs :

- pour les extensions de constructions existantes et pour les annexes, lorsque celle-ci sont déjà situées au sein des reculs précités, à condition :
- De ne pas étendre la construction en deçà de la distance de recul minimale de la construction existante par rapport à la route départementale
- De ne pas être située au sein d'un emplacement réservé
- en cas de besoin lié au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif si il y a une justification d'une contrainte technique particulière (dérogation)

4. Le long de la voie communale n°16 « du Moutchic à Longarisse » :

- toute construction doit être implantée à 5 m minimum de l'alignement de cette voie.

5 - Les clôtures

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futures prévues), sauf en cas de création d'un parvis pour la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectifs.

Toutefois, des portails peuvent être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. En zone UC et secteurs UCb, UCc, UCL :

- Les constructions non contiguës à une limite séparative doivent être implantées à une distance au moins égale à 2.50 m par rapport à cette limite séparative.
- Les constructions sont interdites dans la marge de recul portée au plan de zonage sur les rives du lac.

2. Dans le secteur UCa

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 2,50 m des limites séparatives. L'implantation en limite n'est autorisée que sur une des limites, de manière à conserver des fenêtres de vues depuis et vers le lac
- Les constructions sont interdites dans la marge de recul portée au plan de zonage sur les rives du lac.

3. Dans la zone UC et tous secteurs :

- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics peuvent être implantés à l'alignement ou à 1,9 m minimum des limites séparatives.
- Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 3 m de la limite séparative. Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour la transformation ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et qui est implantée différemment, dans la mesure où le projet n'aggrave pas la non-conformité avec les dispositions applicables (ne pas réduire le retrait existant). Les constructions et installations doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m mesuré par rapport aux berges des fossés, crastes et cours d'eau à ciel ouvert, ou mesuré par rapport à l'axe de la canalisation lorsqu'ils sont busés.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En zone UC, secteurs UCa et UCC :

Il n'est pas fixé de règle.

En secteur UCb :

- Dans le cas d'extension des habitations existantes : les constructions doivent être jointives.
- Annexes aux habitations existantes : les constructions annexes (garage, abri jardin, piscine...), doivent être implantées à 15 m maximum de l'habitation existante.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers.

Dans les secteurs UCa et UCc :

- L'emprise au sol est limitée à 60 %.de la surface du terrain.

Dans le secteur UCb :

- L'emprise au sol est limitée à 40 %.de la surface du terrain.

De plus :

a/ Dans le cas d'extension des habitations existantes :

- l'emprise au sol de la partie en extension est limitée à 30 m², sans dépasser 25 % de l'emprise de la construction existante.

b/ Pour les annexes aux habitations, les emprises maximales autorisées sont :

- Abri jardin : 15 m² maximum
- Garage : 20 m² maximum

Dans le secteur UCL :

- L'emprise au sol est limitée à 60% de la surface du terrain.

Dans le reste de la zone UC :

- L'emprise au sol est limitée à 80 % de la surface du terrain.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toutes les hauteurs sont calculées à partir du sol naturel avant travaux.

En zone UC et secteur UCc :

La hauteur absolue ne doit pas dépasser

- 7,00 m au faîtage des toitures à pentes
- 6,00 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère (relevé égouts des terrasses ou points haut de garde-corps)

En secteurs UCa et UCb:

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

Toiture en pente :

- 4,20 m à l'égout de toiture
- 5,20 m au faîtage

Toiture terrasse :

- 3,50 m à l'acrotère (relevé égouts des terrasses ou points haut de garde-corps)

En secteur UCb :

Dans le cas d'extension des habitations existantes en secteur UCb : la hauteur de la construction en extension ne peut pas être supérieure à celle de l'habitation existante.

Dans la zone UC et tous secteurs :

Hauteur des annexes :

La hauteur totale des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas dépasser 3,60 m à l'égout, 3,10 m à l'acrotère et 4,70 m au faîtage.

ARTICLE UC 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

I – Rappel du principe général

Sont distingués, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants et identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.

Les constructions et installations doivent présenter par leurs dimensions, leur volumétrie, la mise en œuvre et l'aspect des matériaux, le choix des teintes, un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les nouvelles constructions doivent s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (implantation, volumétrie et expression architecturale), tout en permettant l'expression d'une architecture contemporaine.

Une architecture contemporaine, en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition, peut être autorisée. Les projets doivent alors justifier de la prise en considération du contexte et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions (mas provençal...).

Les façades des constructions doivent faire l'objet d'une composition et d'un traitement soignés. Il est exigé d'organiser la composition et l'ordonnement des ouvertures en façades des constructions (alignement, jeux de décalages, encadrement des ouvertures...)

Sont proscrits :

- > les matériaux d'aspect précaire,
- > l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou parés d'un revêtement,
- > les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire.

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

II - Les constructions repérées aux documents graphiques du règlement sous la mention "Bâtiment d'intérêt architectural ou urbain protégé"

II-a/ Définition :

Sont considérées comme constructions d'intérêt patrimonial :

- Les immeubles et bâtiments anciens repérés aux documents graphiques par un symbole.
- Les annexes et constructions accessoires implantées sur le terrain et formant un ensemble architectural cohérent.

II-b/ Conditions Générales :

Des règles différentes à celles édictées ci-dessous peuvent être appliquées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Démolition-Conservation :

La démolition des constructions repérées aux documents graphiques du règlement sous la mention "Bâtiment d'intérêt architectural ou urbain protégé" est interdite, à l'exception des démolitions partielles motivées par des raisons sanitaires ou d'adaptations architecturales, sous réserve de préservation de l'aspect et du caractère d'ensemble perceptible depuis les voies et emprises publiques.

Restauration-Modifications :

- La restauration et la modification des constructions repérées aux documents graphiques du règlement sous la mention "Bâtiment d'intérêt architectural ou urbain protégé" ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.
- Les modifications apportées à une construction repérée aux documents graphiques du règlement sous la mention "Bâtiment d'intérêt architectural ou urbain protégé" peuvent être interdites si elles dénaturent l'aspect de la construction (altération de la composition des façades, suppression des décors).
- Sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être conservés.
- En outre, des prescriptions particulières concernant le respect des caractéristiques architecturales des édifices représentatifs de leur identité peuvent être imposées.

Extensions et annexes :

- Les projets d'extension aux constructions repérées aux documents graphiques du règlement sous la mention "Bâtiment d'intérêt architectural ou urbain protégé" doivent présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant en utilisant les mêmes éléments architecturaux.
- Les annexes de type métallique sont interdites.

II-c/Aspect :**Façades :**

- Les façades doivent sauf nécessité technique être maintenues ou restaurées à l'identique en tenant compte de l'unité des matériaux.
- L'occultation des balcons ou loggias peut être interdite, si par nature, elle altère la régularité et l'homogénéité de la composition de la façade.
- Les détails architecturaux des façades tels que sculptures, céramiques, briquettes ... doivent être préservés.
- Les bannes ou toiles destinées à la protection solaire peuvent être autorisées dans la mesure où elles présenteront une harmonie générale (modèle unique, adaptation aux baies) sur l'ensemble des façades visibles des espaces publics.
- Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de magasin ...) doivent être posés à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils doivent être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Menuiseries :

- Les menuiseries des ouvertures (portes, fenêtres, portes-fenêtres, huisseries, volets), doivent être maintenues en cohérence (unicité de style et de coloris).
- Dans le cas de modifications, ces dernières doivent s'inscrire dans un programme d'ensemble portant sur les façades en totalité.

Charpente-Couverture :

- Les parties de charpente apparentes tels que corbeaux, jambes de force.... doivent, sauf nécessité technique argumentée, être conservées ou restaurées et maintenues en place.
- Les pentes et la forme originelle des couvertures doivent être respectées. Le matériau originel de couverture doit être conservé ou remplacé à l'identique en cas de restauration.
- Dans le cas d'extension avec des matériaux contemporains prenant en compte les considérations du développement durable, les toitures –terrasses peuvent être admises.
- Les vérandas peuvent être couvertes de matériaux translucides ou isolants à condition de ne pas dénaturer le plan de composition architectural du bâtiment.

Ouvrages Techniques Apparents :

Les Citernes et Cuves :

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière à rester invisibles des espaces publics.
- Sauf nécessité technique il est préconisé de les enterrer.

Les Antennes Paraboliques-les Appareils de Climatisation-les Extracteurs :

- Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation ou les extracteurs posés sur toiture doivent être invisibles des espaces publics.
- Leur pose en façade, sur balcon ou en appui de fenêtre est interdite.
- L'installation peut être refusée en toiture si par sa situation ou son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Les Capteurs Solaires sous forme de Panneaux :

- Les capteurs solaires sous forme de panneaux doivent être implantés soit au sol, soit en toiture.
- En toiture, ils doivent être installés et incorporés dans la couverture. Ils doivent suivre la même pente que celle-ci sans faire une saillie supérieure à 10 cm du matériau de couverture originel.
- L'installation de panneaux en façades et toitures est interdite sur le patrimoine architectural protégé.
- Ils doivent être installés sauf nécessité technique de façon à demeurer invisibles des espaces publics.

Les Eoliennes de toiture :

- Les éoliennes de toiture doivent être installées, sauf nécessité technique, de façon à demeurer invisibles des espaces publics.
- L'installation peut être refusée en toiture si par sa situation et son aspect, elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

III - Les Constructions Neuves et Extensions, Modifications de Constructions Existantes

III-a / Définitions :

Sont considérées comme constructions neuves :

- Les constructions neuves de toute nature.
- La reconstruction d'un bâtiment après démolition totale ou partielle.
- La construction d'annexes au bâti principal.
- La construction de clôtures en limite de voie ou en limites séparatives.

III-b/ Conditions Générales :

Rappel article R.111-27 (code de l'urbanisme 2015)

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.

- **Des règles différentes à celles édictées ci-dessous peuvent être appliquées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.**
- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

III-c/ Aspect :

Façades :

- Les façades doivent présenter un aspect et des matériaux en harmonie avec les constructions existantes afin de ne pas dénaturer le paysage urbain ou naturel.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- La façade de la construction principale donnant sur la voie doit comporter des ouvertures qui ne peuvent se réduire à des portes de garage ou à des jours de souffrance. Toutefois cette disposition ne s'applique pas aux annexes et aux façades orientées vers la voie d'une largeur inférieure à 4m.
- Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de magasin ...) doivent être posés à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils doivent être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou enduit, type parpaings ou briques, est interdit.
- Les annexes constituées de panneaux métalliques sont interdites.

Menuiseries :

- Les menuiseries des ouvertures (fenêtres, portes) doivent s'inscrire dans un schéma de cohérence. Unicité de style et de coloris.
- Dans le cas d'immeubles, un type unique de fermeture (fenêtres, baies vitrées et volets) défini et approuvé par la copropriété, tant par les matériaux utilisés que les coloris, peut être admis. Dans le cas contraire, l'occultation des balcons ou loggias peut être interdite, si par nature, elle altère l'homogénéité de la composition de la façade.

Charpente-Toiture :

- Les toitures-terrasses sont admises.
- Les toitures végétales sont admises.
- Les toitures doivent être à 2 pentes ou plus et sont recouvertes de tuiles de terre cuite.
- Pour les constructions bois, les tuiles bois sont admises.

- Dans le cas de constructions contemporaines, d'autres matériaux de toiture peuvent être admis dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.
- Pour les annexes séparées du bâtiment principal une toiture à une pente recouverte de tuiles de terre cuite, de tuiles bois ou de matériaux de couverture imitation tuiles est admise.
- Les vérandas peuvent être couvertes de matériaux translucides ou isolants.
- L'emploi de matériaux de couverture à base de produits bitumeux, de panneaux de fibrociment, de polyester ondulé ou de tôle ondulée est interdit.

Ouvrages Techniques Appareils :

Les Citernes et Cuves :

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées dans la mesure du possible de telle manière à rester invisibles des espaces publics.
- Sauf nécessité technique il est préconisé de les enterrer.

Les Antennes Paraboliques-les Appareils de Climatisation-les Extracteurs :

- Les antennes paraboliques, les antennes-râteaux, les appareils de climatisation ou les extracteurs posés sur toiture doivent dans la mesure du possible être invisibles des espaces publics.
- Leur pose en façade, sur balcon ou en appui de fenêtre est interdite.

Les Capteurs Solaires sous forme de Panneaux :

- Les capteurs solaires sous forme de panneaux doivent être implantés soit au sol, soit en toiture.
- En toiture, ils doivent être installés et incorporés dans la couverture. Ils doivent suivre la même pente que celle-ci sans faire une saillie supérieure à 10 cm du matériau de couverture originel.

Les Éoliennes de toiture :

- Les éoliennes de toiture doivent dans la mesure du possible être installées, sauf nécessité technique, de façon à demeurer invisibles des espaces publics.
- L'installation peut être refusée en toiture si par sa situation et son aspect, elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement ou aux perspectives urbaines.

IV - Clôtures :

Rappel : les clôtures sur espaces publics et les clôtures séparatives sont soumises à déclaration

Dispositions applicables	Clôtures sur voie	Clôtures sur limites séparatives
Dans toute la zone UC	Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures, qui devront être composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie et une hauteur en harmonie avec le volume bâti et l'environnement proche. Elles ne doivent pas dénaturer l'aspect de l'ensemble existant ou du voisinage tant par leur dessin, leurs dimensions ou leurs matériaux.	
	Les clôtures utilisant des matériaux inflammables (brandes, canisses, bois tressé ou tout autre matériau inflammable) sont interdites. Les panneaux préfabriqués en béton ou en plastique PVC sont interdits. Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural particulier doivent être conservées ou restaurées à l'identique. Les clôtures sur voie sont constituées : -soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,30 m. - soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,00 m avec banquette formant couronnement (pierre de taille, maçonnerie enduite, moellons...) surmontée d'un traitement ajouré (grille à barreaudage, clôture métallique, ...) portant la hauteur totale de la clôture à 1,50 m maximum. -soit d'une haie constituée d'une diversité d'essences locales mélangeant espèces à feuillage caduc et persistant, doublée ou non d'un grillage placé à l'arrière de la haie. Pour préserver l'intimité des terrains exposés aux nuisances d'une voie de circulation importante, la hauteur de la clôture peut être portée à 1,60 m.	Les clôtures en brande, canisses ou tout autre matériau inflammable sont interdites. Les clôtures sur limites séparatives sont limitées à 1,80 m de hauteur totale. Dans le cas de clôtures constituées d'une haie végétale, cette hauteur peut être portée à 2,50m. Les haies végétales peuvent doubler des clôtures existantes.
	La hauteur totale de la clôture sur voie peut être ponctuellement supérieure à la hauteur maximale autorisée afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures ou façades bâties des terrains voisins.	Les clôtures édifiées sur les limites séparatives latérales au contact de la voie ou de l'emprise publique sont traitées de manière à s'harmoniser avec l'aspect de la clôture sur rue quant à leur hauteur et leur composition.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les obligations réglementaires en matière de personne à mobilité réduite doivent être respectées.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- Pour une surface de plancher inférieure ou égale à 200m² : 1 place de stationnement.
- Au-delà de 200 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 75 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics notamment ceux recevant du public tel centre culturel, etc..) :

- 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher

Pour les établissements commerciaux :

. Commerces :

- 2 places par tranche de surface de plancher inférieure ou égale à 160 m²
- 1 place supplémentaire par tranches de surfaces de vente supplémentaire de 50 m²

. Hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre.
- 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

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

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour toutes constructions le nombre de places de stationnement doit être adapté en fonction des besoins précis des activités.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement sur la parcelle de l'opération, celles-ci pourront être aménagées sur tout autre terrain situé à moins de 200 mètres de la construction.

ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

a) Part minimale de surfaces favorables à la nature (pleine terre)

La part minimale de surfaces favorables à la nature se calcule à l'échelle du projet et non lot par lot.

Les projets doivent comporter une surface de pleine terre représentant au moins 20% de la superficie du terrain.

b) Aménagement paysager et plantations

Dans le cas d'opérations d'ensemble, pour les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës d'une superficie égale ou supérieure à 500 m² de surface de plancher, au moins dix pour cent (10 %) des surfaces favorables à la nature totale doivent être traités sous la forme d'espaces collectifs, dont la moitié d'un seul tenant.

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations (voir annexe au présent règlement).

Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Boisements et arbres à protéger** » :

- > les arbres et la végétation arborée doivent être conservés et régénérés ;
- > les abattages sont interdits sauf pour raison sanitaire et à condition d'être compensés ;
- > dans une bande de 5 mètres mesurés par rapport au tronc des sujets protégés, les travaux entrepris ne diminuent pas la surface en pleine terre existante et préservent le système racinaire des arbres.

c) Traitement des espaces affectés au stationnement

Les aires de stationnement et leurs voies de desserte doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, le recours à des matériaux perméables et la gestion aérienne des eaux pluviales est à privilégier.

Les aires de stationnement dont la surface excède 150 m², doivent être traitées de manière à constituer un parking sous couvert arboré dense. Pour ce faire :

- > soit une place de stationnement sur cinq est traitée sous la forme d'un espace en pleine terre planté d'un arbre de petit ou moyen développement.
- > soit l'emprise de l'aire de stationnement est divisée en plusieurs plateformes séparées par des bandes de pleine terre d'une largeur d'environ 2 mètres, plantées sous forme de buissons mélangeant arbres de petit et moyen développement.

ARTICLE UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet.

ARTICLE UC 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques peuvent être apportées pour des raisons architecturales pour le bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Le patrimoine architectural protégé, mentionné au plan de zonage, bénéficie des conditions d'application de l'article 12 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions concernant des bâtiments et éléments de paysage identifiés au PLU:

1. Les doublages par l'extérieur des façades sont interdits sur les constructions repérées aux documents graphiques du règlement sous la mention "bâtiment d'intérêt architectural ou urbain protégé".
2. La pose sur façades et toitures des systèmes de production d'énergie à partir de l'énergie solaire, éolienne est interdite sur les bâtiments identifiés comme patrimoine architectural : les conditions d'installations sur des bâtiments annexes ou au sol sont fixées à l'article 11.
3. Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée » : ils sont admis en sous-sol, dans le bâti existant, ou dans un abri de jardin ; les conditions d'aspect sont fixées à l'article 11 du présent règlement.
4. Les systèmes de production d'énergie à partir de l'énergie solaire, éolienne, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée : les conditions d'implantation au sol sont fixées à l'article 11.
5. Les pompes à chaleur sont admises si l'installation technique est intégrée dans un bâtiment et n'est pas susceptible de générer de bruit.

ARTICLE UC 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

et aux secteurs UDa, UDn, UDt, UDtL

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat individuel qui constitue l'extension naturelle du Bourg de Lacanau, de Longarisse et de Lacanau-Océan, ainsi que le quartier de Marina de Talaris.

Elle comprend les secteurs suivants :

- UDa à valeur paysagère, pour lequel sont demandés un maintien ou renforcement des plantations et où l'emprise au sol est limitée
- UDn correspondant aux lotissements Marina de Talaris, dans le but de préserver l'urbanisation organisée et « composée » du quartier
- UDt secteurs d'accueil, d'hébergement touristique et de loisirs (colonies, villages vacances de Lacanau Océan, secteur du Moutchic)
- UDtL secteurs d'accueil, d'hébergement touristique et de loisirs (colonies, villages vacances du Lac) : maintien des structures existantes, mises aux normes et extension limitée

En application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 et en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme :

- *Par délibération du conseil municipal les démolitions sont soumises au permis de démolir*
- *Par délibération du conseil municipal l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.*

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les occupations et utilisations du sol susceptibles de créer ou subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...)
- Les constructions à usage artisanal susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage
- Les constructions destinées au commerce le long de la route départementale n°6 depuis l'intersection avec la rue de Général de Gaulle jusqu'au cimetière.
- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage agricole ou forestier
- Les constructions à usage d'entrepôt
- Le stationnement de caravanes pratiqué isolément Les terrains de camping et de caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs
- Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- L'ouverture et l'exploitation de décharges
- Les terrains et équipements de sports ou loisirs motorisés
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux admis sous conditions à l'article 2,

- Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent de hauteur supérieure à 20 m

En outre :

En secteur UDn :

- les nouvelles constructions qui ne respecteraient pas le plan de composition d'origine

En secteur UDt sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation et à usage commercial non intégrées à l'ensemble du bâti et nécessaires aux structures d'hébergement saisonnier, touristique
- toutes les constructions autres que celles conditionnées à l'article UD2

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, s'ils sont compatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, ou, sous réserve que toutes mesures réglementaires soient prises pour assurer la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.
- les démolitions peuvent être autorisées si les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone.
- la reconstruction à l'identique en volume en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec les occupations et utilisations autorisées à l'article 1.
- l'extension d'activités artisanales à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements dans la zone.
- les modifications des constructions et installations (dont les mises aux normes) des campings.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

En secteur UDn :

Sont seules autorisées :

- La démolition reconstruction des constructions existante, dans respect des implantations existantes (respect des masses existantes et du plan de composition original).
- Les annexes et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

En secteur UDtL:

Sont seules autorisées :

- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 50 m² de surface de plancher
- Les annexes techniques nécessaires aux installations et à la gestion de la structure, d'une surface maximale de 20 m² pour chaque annexe (sans dépasser au total 50 m²)
-

En outre :

Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « espaces verts protégés » les occupations et utilisation du sol ci-après sont admises aux conditions suivantes :

- les aménagements nécessaires à l'accès aux parcelles et les terrassements éventuels induits, lorsqu'il n'existe pas d'autre accès possible en dehors du secteur paysager,
- les travaux d'infrastructure et de desserte des réseaux sous réserve d'insertion paysagère,
- les aires de stationnement sous condition de l'accompagner d'une couverture boisée, sous réserve de ne pas modifier la pente des terrains,
- la reconstitution du bâti existant après démolition.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Boisements et arbres à protéger** » sont uniquement admis les occupations et utilisations du sol qui n'entraînent pas d'abattage d'arbres (sauf pour raison sanitaire).

ARTICLE UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

En zone UD et en secteurs UDa et UDn :

Le nombre d'accès est limité à un accès par tranche linéaire de façade sur rue.

Le nombre d'accès est limité à :

- 1 par unité foncière et par voie pour une construction à usage d'habitation (1 logement)
- 2 pour les opérations groupées

En secteur UDt :

- Il n'est pas fixé de règle

Accès aux routes départementales (règlement de voirie départementale de la Gironde) :

Les nouveaux accès sur les RD3, RD6, RD 6E5 et RD 6E6, classées et 1ère et 2ème catégories, sont interdits hors agglomération (au sens du code de la route).

Les nouveaux accès sur les RD RD3, RD6, RD 6E5 et RD 6E6 hors agglomération (au sens du code de la route) sont soumis à une étude spécifique afin d'examiner dans quelles conditions un nouvel accès peut éventuellement être autorisé, sous réserve que cela ne conduise pas à étendre l'urbanisation linéaire existante.

Les nouveaux accès aux pistes cyclables, RD801 sont interdits même en agglomération (au sens du code de la route).

Le Centre Routier Départemental devra être consulté s'il y a création ou aménagement d'un accès sur une route départementale.

Pour les accès et chemins d'accès qui desservent 3 logements et plus (existants et/ou projetés), les dispositions relatives aux dimensions et au traitement des voies définies au paragraphe 2/ ci-après s'appliquent.

2 – Voirie

Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des conditions satisfaisantes, notamment en ce qui concerna la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La création d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter.

En l'absence d'autre solution possible, les voies en impasse doivent se terminer soit :

- par un dispositif permettant aux véhicules de faire une manœuvre en marche arrière
- soit par une plateforme de retournement

En cas d'impasse, la collecte des déchets ménagers ne pourra être effective en porte à porte que si les bennes peuvent effectuer un demi-tour sans marche arrière. Dans le cas contraire, la collecte s'effectuera en points de regroupement à l'entrée de l'impasse.

Pour les voies à sens unique :

- Largeur minimale de chaussée de 3,5m
- Largeur minimale d'emprise de 5,5m

Pour les voies à double sens :

- Largeur minimale de chaussée de 5m
- Largeur minimale d'emprise de 7m

Pour les impasses :

- Largeur minimale de chaussée de 3,5m
- Largeur minimale d'emprise de 5,5m

Une largeur d'emprise de 3,5m est admise pour la desserte d'un seul logement.

Des normes plus importantes pourront être exigées pour les voies primaires ou secondaires des opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations...).

ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau Potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la superficie et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau des eaux usées.

3. Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distributions (électricité, téléphone...) doivent être souterrains.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitation...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

Les ouvrages connexes (transformateurs...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1. En l'absence de ligne de recul minimal portée au plan à respecter, les constructions doivent être implantées :

En zone UD et secteur UDa :

Les constructions doivent être implantées :

- à au moins 5 m de l'alignement des voies
- à 6 m de l'alignement des routes départementales

En secteur UDn :

Les constructions doivent être implantées :

- Démolitions reconstructions dans le respect des masses et de l'implantation original.
- En cas d'extension, sur la ligne d'implantation formée par la construction principale existante.
- Les annexes doivent être implantées à une distance au moins égale à 5m de l'alignement des voies.

En secteur UDt :

- Les constructions doivent être implantées à au moins 4 m de l'alignement des voies.

En secteur UDtL :

- Les constructions doivent être implantées suivant les implantations des constructions existantes ou à au moins 4 m de l'alignement des voies.

2. Des dispositions différentes peuvent être admises à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage :

- a) Pour la transformation ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, dans la mesure où le projet n'aggrave pas la non-conformité avec les dispositions applicables (ne pas réduire le retrait existant).
- b) Lorsque les constructions situées de part et d'autre du terrain sont implantées en retrait. Dans ces conditions, la nouvelle construction doit s'aligner sur l'une des constructions voisines afin de conserver le recul des façades par rapport à l'alignement sur l'espace public.
- c) Lorsqu'une implantation différente est justifiée pour la préservation d'arbres ou d'éléments patrimoniaux protégés au plan.
- d) Les constructions de second rang dont l'implantation peut se faire en retrait (10 m minimum de l'alignement).
- e) Pour les annexes (abri jardin, local technique...) qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum.
- f) Pour les piscines dont le bassin doit être implanté en retrait de 3mètres minimum.
- g) Pour les garages dont la surface est supérieure à 25 m² et dont la façade sur rue est supérieure à 5 m linéaires : retrait de 3 mètres minimum.
- h) Pour la construction ou l'extension d'équipements publics ou d'intérêt collectifs sous réserve d'un parti d'aménagement en harmonie avec le tissu existant : alignement ou 1 m minimum.

3- Les clôtures

Dans tous les cas, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement (en tenant compte des élargissements de voies futures prévues).

Toutefois, des portails peuvent être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété.

4. Marges de recul minimales sur les routes départementales hors agglomération (au sens du code de la route) :

- > Déviation de la RD 6 : 100 m de l'axe
- > RD 6 (classée en 1^{ère} catégorie) :
 - Habitations : 35 m de l'axe
 - Autres constructions : 25 m de l'axe
- > RD 3, RD 6E5 et RD 6E6 (classées en 2^e catégorie) :
 - Habitations : 25 m de l'axe
 - Autres constructions : 20 m de l'axe
- > RD6E1 (classée en 3^e catégorie) :
 - Habitations : 15 m de l'axe
 - Autres constructions : 10 m de l'axe
- > RD 6E4 et RD 104E4 (classée en 4^e catégorie) :
 - Habitations : 10 m de l'axe
 - Autres constructions : 8 m de l'axe
- > RD 801 : 10 m de part et d'autre de l'axe de la piste cyclable départementale, même en agglomération (au sens du code de la route).

Il peut être dérogé à ces règles de reculs :

- pour les extensions de constructions existantes et pour les annexes, lorsque celle-ci sont déjà situées au sein des reculs précités, à condition :
- de ne pas étendre la construction en deçà de la distance de recul minimale de la construction existante par rapport à la route départementale
- de ne pas être située au sein d'un emplacement réservé
- en cas de besoin lié au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif si il y a une justification d'une contrainte technique particulière (dérogation)

ARTICLE UD 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu ou semi-continu.

1. En zone UD, à l'exception des secteurs UDa et UDt :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4m par rapport à l'une des limites séparatives latérales. Par rapport à la limite latérale opposée, les constructions peuvent s'implanter soit sur la limite séparative latérale soit à une distance au moins égale à 2,5 m mesurée par rapport à cette limite.
- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fond de parcelle ou à une distance au moins égale à 2,5 m mesurée par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
- Dans le cas des annexes non accolées à la construction principale, elles peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour la transformation ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et qui est implantée différemment, dans la mesure où le projet n'aggrave pas la non-conformité avec les dispositions applicables (ne pas réduire le retrait existant).

2. En secteur UDa :

Toute construction doit s'implanter :

- soit sur une limite séparative avec une distance au moins égale à 2,50m par rapport aux autres limites séparatives.
- soit en retrait de toutes les limites séparatives à une distance au moins égale à 2,50m.

3. En secteur UDt :

Toute construction doit s'implanter :

- Soit en limite(s) séparative(s)
- Soit dans l'alignement des constructions existantes
- Si les constructions ne sont pas en contiguïté avec des limites séparatives, elles doivent respecter une distance au moins égale à 4m par rapport aux limites séparatives

4. Dans toute la zone UD, les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics peuvent être implantés à l'alignement ou à 1,9 m minimum des limites séparatives.

5. Dans toute la zone UD, les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimum de 3 m de la limite séparative.

6. Dans toute la zone UD, les constructions et installations doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m mesuré par rapport aux berges des fossés, crastes et cours d'eau à ciel ouvert, ou mesuré par rapport à l'axe de la canalisation lorsqu'ils sont busés.

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le secteur UDn :

Les constructions annexes (garage, abri jardin, piscine...) des habitations doivent être implantées à une distance maximale de 15 mètres par rapport à la construction principale.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone UD, à l'exception des secteurs UDa, UDn, UDt et UDtL :

L'emprise au sol est limitée à 50% de la surface du terrain.

En secteur UDa :

L'emprise au sol est limitée à 40% de la surface du terrain.

En secteur UDn :

a/ Dans le cas de travaux ou de démolition / reconstruction des constructions existantes, les implantations et emprises existantes doivent être respectées, dans la limite de 20% de l'emprise.

b/ L'extension des constructions existantes est limitée à 70 m² d'emprise au sol supplémentaire, sans dépasser 50 % de l'emprise au sol de la construction existante. Cette possibilité ne joue qu'une seule fois, en une ou plusieurs autorisations, à partir de la date d'approbation du PLU.

c/ L'emprise au sol des nouvelles annexes est limitée à 50m². Cette possibilité ne joue qu'une seule fois, en une ou plusieurs autorisations, à partir de la date d'approbation du PLU.

En secteurs UDt :

L'emprise au sol est limitée à 40 % de la surface du terrain.

En secteurs UDtL :

Chaque annexe est limitée à 20 m² d'emprise au sol.

La surface totale des annexes ne peut pas dépasser 50 m² d'emprise au sol.

Dans la zone UD et tous les secteurs :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toutes les hauteurs sont calculées à partir du sol naturel avant travaux.

En zone UD et secteur UDa:

- 7,50 m au faîtage des toitures à pentes
- 6,00 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère (relevé égouts des terrasses ou points haut de garde-corps)

En secteur UDn :

- La hauteur des constructions est limitée à :
 - o 4,70 m au faîtage des toitures à pentes
 - o 3,10 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère (relevé égouts des terrasses ou points haut de garde-corps)

En secteurs UDt :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :
 - o 12,70 m au faîtage pour les constructions à usage collectif
 - o 7,00 m au faîtage pour les constructions à usage d'hébergement

En secteur UDtL :

- L'extension doit être réalisée dans la limite de la hauteur des constructions existantes
- Les annexes sont à rez-de-chaussée, la hauteur est limitée à 5,00 m maximum au faîtage

En outre :

Annexes :

La hauteur totale des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas dépasser 3.10 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 4,70 m au faîtage.

Pour tous secteurs :

Une hauteur supérieure peut être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE UD 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

I – Rappel du principal général

Sont distingués, la réhabilitation, restauration ou la réutilisation d'immeubles existants et identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, de l'édification d'immeubles neufs ou l'extension des édifices existants.

Les constructions et installations doivent présenter par leurs dimensions, leur volumétrie, la mise en œuvre et l'aspect des matériaux, le choix des teintes, un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les nouvelles constructions doivent s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (implantation, volumétrie et expression architecturale), tout en permettant l'expression d'une architecture contemporaine.

Une architecture contemporaine, en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition, peut être autorisée. Les projets doivent alors justifier de la prise en considération du contexte et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions (mas provençal...).

Les façades des constructions doivent faire l'objet d'une composition et d'un traitement soigné. Il est exigé d'organiser la composition et l'ordonnement des ouvertures en façades des constructions (alignement, jeux de décalages, encadrement des ouvertures...)

Sont proscrits :

- > les matériaux d'aspect précaire,
- > l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou parés d'un revêtement,
- > les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

II - constructions repérées aux documents graphiques du règlement sous la mention "Bâtiment d'intérêt architectural ou urbain protégé"

II-a/ Définition :

Sont considérées comme constructions d'intérêt patrimonial :

- Les immeubles et bâtiments anciens repérés aux documents graphiques par un symbole.
- Les annexes et constructions accessoires implantées sur le terrain et formant un ensemble architectural cohérent.

II-b/ Conditions Générales :

Des règles différentes à celles édictées ci-dessous peuvent être appliquées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Démolition-Conservation :

La démolition des constructions repérées aux documents graphiques du règlement sous la mention "Bâtiment d'intérêt architectural ou urbain protégé" est interdite, à l'exception des démolitions partielles motivées par des raisons sanitaires ou d'adaptations architecturales, sous réserve de préservation de l'aspect et du caractère d'ensemble perceptible depuis les voies et emprises publiques.

Restauration-Modifications :

- La restauration et la modification des constructions repérées aux documents graphiques du règlement sous la mention "Bâtiment d'intérêt architectural ou urbain protégé" ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de constructions apparents.
- Les modifications apportées à une construction repérée aux documents graphiques du règlement sous la mention "Bâtiment d'intérêt architectural ou urbain protégé" peuvent être interdites si elles dénaturent l'aspect de la construction (altération de la composition des façades, suppression des décors).
- Sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être conservés.
- En outre, des prescriptions particulières concernant le respect des caractéristiques architecturales des édifices représentatifs de leur identité peuvent être imposées.

Extensions et annexes :

- Les projets d'extensions aux constructions repérées aux documents graphiques du règlement sous la mention "Bâtiment d'intérêt architectural ou urbain protégé" doivent présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant en utilisant les mêmes éléments architecturaux.
- Les annexes de type métallique sont interdites.

II-c/ Aspect :**Façades :**

- Les façades doivent sauf nécessité technique être maintenues ou restaurées à l'identique en tenant compte de l'unité des matériaux.
- L'occultation des balcons ou loggias peut être interdite, si par nature, elle altère la régularité et l'homogénéité de la composition de la façade.
- Les détails architecturaux des façades tels que sculptures, céramiques, briquettes ... doivent être préservés.
- Les bannes ou toiles destinées à la protection solaire peuvent être autorisées dans la mesure où elles présenteront une harmonie générale (modèle unique) sur l'ensemble des façades visibles des espaces publics.
- Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de magasin ...) doivent être posés à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils doivent être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Menuiseries :

- Les menuiseries des ouvertures (portes, fenêtres, portes-fenêtres, huisseries, volets), doivent être maintenues en cohérence (unicité de style et de coloris).
- Dans le cas de modifications, ces dernières doivent s'inscrire dans un programme d'ensemble portant sur les façades en totalité.

Charpente-Couverture :

- Les parties de charpente apparentes tels que corbeaux, jambes de force.... doivent, sauf nécessité technique argumentée, être conservées ou restaurées et maintenues en place.
- Les pentes et la forme originelle des couvertures doivent être respectées. Le matériau originel de couverture doit être conservé ou remplacé à l'identique en cas de restauration.
- Dans le cas d'extension aux lignes et matériaux contemporains prenant en compte les considérations du développement durable, les toitures –terrasses peuvent être admises.
- Les vérandas peuvent être couvertes de matériaux translucides ou isolants à condition de ne pas dénaturer le plan de composition architectural du bâtiment.

Ouvrages Techniques Apparents :

Les Citernes et Cuves :

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière à rester invisibles des espaces publics.
- Sauf nécessité technique il est préconisé de les enterrer.

Les Antennes Paraboliques-les Appareils de Climatisation-les Extracteurs :

- Les antennes paraboliques, les antennes-râteaux, les appareils de climatisation ou les extracteurs posés sur toiture doivent être invisibles des espaces publics.
- Leur pose en façade, sur balcon ou en appui de fenêtre est interdite.
- L'installation peut être refusée en toiture si par sa situation ou son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Les Capteurs Solaires sous forme de Panneaux :

- Les capteurs solaires sous forme de panneaux doivent être implantés soit au sol, soit en toiture.
- En toiture, ils doivent être installés et incorporés dans la couverture. Ils doivent suivre la même pente que celle-ci sans faire une saillie supérieure à 10 cm du matériau de couverture originel.
- L'installation de panneaux en façades et toitures est interdite sur le patrimoine architectural protégé.
- Ils doivent être installés sauf nécessité technique de façon à demeurer invisibles des espaces publics.

Les Eoliennes de toiture :

- Les éoliennes de toiture doivent être installées, sauf nécessité technique, de façon à demeurer invisibles des espaces publics.
- L'installation peut être refusée en toiture si par sa situation et son aspect, elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

III - Les Constructions Neuves et Extensions, Modifications de Constructions Existantes

III-a / Définitions :

Sont considérées comme constructions neuves :

- Les constructions neuves de toute nature.
- La reconstruction d'un bâtiment après démolition totale ou partielle.
- La construction d'annexes au bâti principal.
- La construction de clôtures en limite de voie ou en limites séparatives.

b/ Conditions Générales :

Rappel article R.111-21 (code de l'urbanisme 2015)

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.

- **Des règles différentes à celles édictées ci-dessous peuvent être appliquées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.**
- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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.

III-c/Aspect :

Façades :

- Les façades doivent présenter un aspect et des matériaux en harmonie avec les constructions existantes afin de ne pas dénaturer le paysage urbain ou naturel.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- La façade de la construction principale donnant sur la voie doit comporter des ouvertures qui ne peuvent se réduire à des portes de garage ou à des jours de souffrance. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux annexes et aux façades orientées vers la voie d'une largeur inférieure à 4m.
- Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de magasin...) doivent être posés à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils doivent être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou enduit, type parpaings ou briques, est interdit.
- Les annexes constituées de panneaux métalliques sont interdites.

Menuiseries :

- Les menuiseries des ouvertures (fenêtres, portes) doivent s'inscrire dans un schéma de cohérence. Unicité de style et de coloris.
- Dans le cas d'immeubles, un type unique de fermeture (fenêtres, baies vitrées et volets) défini et approuvé par la copropriété, tant par les matériaux utilisés que les coloris, peut être admis. Dans le cas contraire, l'occultation des balcons ou loggias peut être interdite, si par nature, elle altère l'homogénéité de la composition de la façade.

Charpente-Toiture :

- Les toitures-terrasses sont admises.
- Les toitures végétales sont admises.
- Les toitures doivent être à 2 pentes ou plus et sont recouvertes de tuiles de terre cuite.
- Pour les constructions bois, les tuiles bois sont admises.
- Dans le cas de constructions contemporaines, d'autres matériaux de toiture peuvent être admis dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.
- Pour les annexes séparées du bâtiment principal une toiture à une pente recouverte de tuiles de terre cuite, de tuiles bois ou de matériaux de couverture imitation tuiles est admise.
- Les vérandas peuvent être couvertes de matériaux translucides ou isolants.
- L'emploi de matériaux de couverture à base de produits bitumeux, de panneaux de fibrociment, de polyester ondulé ou de tôle ondulée est interdit.

Ouvrages Techniques Apparents :**Les Citernes et Cuves :**

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées dans la mesure du possible de telle manière à rester invisibles des espaces publics.
- Sauf nécessité technique il est préconisé de les enterrer.

Les Antennes Paraboliques-les Appareils de Climatisation-les Extracteurs :

- Les antennes paraboliques, les antennes-râteaux, les appareils de climatisation ou les extracteurs posés sur toiture doivent dans la mesure du possible être invisibles des espaces publics.
- Leur pose en façade, sur balcon ou en appui de fenêtre est interdite.

Les Capteurs Solaires sous forme de Panneaux :

- Les capteurs solaires sous forme de panneaux doivent être implantés soit au sol, soit en toiture.
- En toiture, ils doivent être installés et incorporés dans la couverture. Ils doivent suivre la même pente que celle-ci sans faire une saillie supérieure à 10 cm du matériau de couverture originel.

Les Éoliennes de toiture :

- Les éoliennes de toiture doivent dans la mesure du possible être installées, sauf nécessité technique, de façon à demeurer invisibles des espaces publics.
- L'installation peut être refusée en toiture si par sa situation et son aspect, elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement ou aux perspectives urbaines.

IV - Clôtures :

Rappel : les clôtures sur espaces publics et les clôtures séparatives sont soumises à déclaration

Dispositions applicables	Clôtures sur voie	Clôtures sur limites séparatives
Dans toute la zone UD	Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures, qui devront être composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie et une hauteur en harmonie avec le volume bâti et l'environnement proche. Elles ne doivent pas dénaturer l'aspect de l'ensemble existant ou du voisinage tant par leur dessin, leurs dimensions ou leurs matériaux.	
	Les clôtures utilisant des matériaux inflammables (brandes, canisses, bois tressé ou tout autre matériau inflammable) sont interdites, ainsi que les clôtures constituées de panneaux béton emboîtés entre poteaux. Les panneaux préfabriqués en béton ou en plastique PVC sont interdits. Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural particulier doivent être conservées ou restaurées à l'identique. Les clôtures sur voie sont constituées : -soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,30 m. - soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 1,00 m avec banquette formant couronnement (pierre de taille, maçonnerie enduite, moellons...) surmontée d'un traitement ajouré (grille à barreaudage, clôture métallique, ...) portant la hauteur totale de la clôture à 1,50 m maximum. -soit d'une haie constituée d'une diversité d'essences locales mélangeant espèces à feuillage caduc et persistant, doublée ou non d'un grillage placé à l'arrière de la haie. Pour préserver l'intimité des terrains exposés aux nuisances d'une voie de circulation importante, la hauteur de la clôture peut être portée à 1,60 m.	Les clôtures en brande, canisses ou tout autre matériau inflammable sont interdites. Les clôtures sur limites séparatives sont limitées à 1,80 m de hauteur totale. Dans le cas de clôtures constituées d'une haie végétale, cette hauteur peut être portée à 2,50m. Les haies végétales peuvent doubler des clôtures existantes.
	La hauteur totale de la clôture sur voie peut être ponctuellement supérieure à la hauteur maximale autorisée afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures ou façades bâties des terrains voisins.	Les clôtures édifiées sur les limites séparatives latérales au contact de la voie ou de l'emprise publique sont traitées de manière à s'harmoniser avec l'aspect de la clôture sur rue quant à leur hauteur et leur composition.

ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les obligations réglementaires en matière de personne à mobilité réduite doivent être respectées.

Pour une surface de plancher inférieure ou égale à 200m² : 1 place de stationnement.

Au-delà de 200 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 75 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics notamment ceux recevant du public tel centre culturel, etc..) :

- 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher

Pour les établissements commerciaux :

respect de l'article L.111-19 du code de l'urbanisme.

. Commerces :

- 2 places par tranche de surface de plancher inférieure ou égale à 160 m²
- 1 place supplémentaire par tranches de surfaces de vente supplémentaire de 50 m²

. Hôtels et restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre.
- 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

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

Stationnement des vélos : respect de l'article L.151-30 à 37 du code de l'urbanisme.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour toutes constructions le nombre de places de stationnement doit être adapté en fonction des besoins précis des activités.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement sur la parcelle de l'opération, celles-ci pourront être aménagées sur tout autre terrain situé à moins de 200 mètres de la construction.

ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

a) Part minimale de surfaces favorables à la nature (pleine terre)

La part minimale de surfaces favorables à la nature se calcule à l'échelle du projet et non lot par lot.

Les projets doivent comporter une surface de pleine terre représentant au moins 20% de la superficie du terrain.

b) Aménagement paysager et plantations

Les marges de recul (article UD6) doivent être maintenues en espaces verts ou plantées.

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations (voir annexe au présent règlement).

Les espaces boisés classés par le plan comme devant être conservés, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Boisements et arbres à protéger** » :

- > les arbres et la végétation arborée doivent être conservés et régénérés ;
- > les abattages sont interdits sauf raison sanitaire et à condition d'être compensés ;
- > dans une bande de 5 mètres mesurés par rapport au tronc des sujets protégés, les travaux entrepris ne diminuent pas la surface en pleine terre existante et préservent le système racinaire des arbres.

c) Traitement des espaces affectés au stationnement

Les aires de stationnement et leurs voies de desserte doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, le recours à des matériaux perméables et la gestion aérienne des eaux pluviales est à privilégier.

Les aires de stationnement dont la surface excède 150 m², doivent être traitées de manière à constituer un parking sous couvert arboré dense. Pour ce faire :

- > soit une place de stationnement sur cinq est traitée sous la forme d'un espace en pleine terre planté d'un arbre de petit ou moyen développement.
- > soit l'emprise de l'aire de stationnement est divisée en plusieurs plateformes séparées par des bandes de pleine terre d'une largeur d'environ 2 mètres, plantées sous forme de buissons mélangeant arbres de petit et moyen développement.

ARTICLE UD.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UD 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques peuvent être apportées pour des raisons architecturales pour le bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Le patrimoine architectural protégé, mentionné au plan de zonage, bénéficie des conditions d'application de l'article 12 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions concernant des bâtiments et éléments de paysage identifiés au PLU:

1. Les doublages par l'extérieur des façades sont interdits sur les constructions repérées aux documents graphiques du règlement sous la mention "bâtiment d'intérêt architectural ou urbain protégé".
2. La pose sur façades et toitures des systèmes de production d'énergie à partir de l'énergie solaire, éolienne est interdite sur les bâtiments identifiés comme patrimoine architectural : les conditions d'installations sur des bâtiments annexes ou au sol sont fixées à l'article 11,
3. Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée » : ils sont admis en sous-sol, dans le bâti existant, ou dans un abri de jardin ; les conditions d'aspect sont fixées à l'article 11 du présent règlement.
4. Les systèmes de production d'énergie à partir de l'énergie solaire, éolienne, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée : les conditions d'implantation au sol sont fixées à l'article 11,
5. Les pompes à chaleur sont admises si l'installation technique est intégrée dans un bâtiment et n'est pas susceptible de générer de bruit.

ARTICLE UD 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone affectée principalement aux équipements publics, aux services, aux commerces et d'une manière générale aux destinations ayant vocation à recevoir du public.

En application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 et en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme :

- *Par délibération du conseil municipal les démolitions sont soumises au permis de démolir*
- *Par délibération du conseil municipal l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.*

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute construction ou installation nouvelle est interdite, à l'exception des constructions, aménagements ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements sportifs, de loisirs, culturels
- Les constructions, à destination de :
 - habitat sauf sous conditions précisées à l'article 2
 - industrie
 - artisanat
 - commerce sauf sous conditions précisées à l'article 2
 - bureaux sauf sous conditions précisées à l'article 2
 - agricole et exploitation forestière
 - fonction d'entrepôt
- Les installations classées sauf sous conditions précisées à l'article 2
- Le stationnement isolé des caravanes
- Les carrières
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux admis sous conditions à l'article 2,
- Les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de toute nature
- Les parcs d'attractions
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent de hauteur supérieure à 20 m

En outre :

- Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « espaces verts protégés », les constructions sont interdites, sauf celles qui sont autorisées sous condition à l'article 2 du présent règlement.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées liées et nécessaires aux équipements d'intérêt collectif, à condition que toutes les dispositions réglementaires soient prises pour assurer la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.
- Les affouillements et exhaussements du sol sur une superficie supérieure à 100 m² et une hauteur supérieure à 2,00m à condition qu'ils soient rendus nécessaires par la nature des équipements, tels que cimetières, cours d'école, aires de stationnement, etc).
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage de la zone, dans la même construction que le bâtiment d'exploitation ou dans son unité foncière.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux logements d'hébergements saisonniers, groupés et intégrés dans un volume simple et collectif.
- Les aires de stationnement de véhicules.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Boisements et arbres à protéger** » sont uniquement admis les occupations et utilisations du sol qui n'entraînent pas d'abattage (sauf raison sanitaire).

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Accès aux routes départementales (règlement de voirie départementale de la Gironde) :

Les nouveaux accès sur les RD3, RD6, RD 6E5, classées et 1ère et 2ème catégories, sont interdits hors agglomération (au sens du code de la route).

Les nouveaux accès sur les RD RD3, RD6, RD 6E5 hors agglomération (au sens du code de la route) sont soumis à une étude spécifique afin d'examiner dans quelles conditions un nouvel accès peut éventuellement être autorisé, sous réserve que cela ne conduise pas à étendre l'urbanisation linéaire existante.

Le Centre Routier Départemental devra être consulté s'il y a création ou aménagement d'un accès sur une route départementale.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau Potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

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

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la superficie et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau des eaux usées.

3. Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distributions (électricité, téléphone...) doivent être souterrains.

Les ouvrages connexes (transformateurs...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1. Implantation le long des voies autres que départementales :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit à 1 m minimum de l'alignement,
- Soit en continuité d'alignement ou de recul des constructions existantes situées en parcelles riveraines.

2. Marges de recul minimales sur les routes départementales hors agglomération (au sens du code de la route) :

- . RD 6 (classée en 1^{ère} catégorie) :
 - Habitations : 35 m de l'axe
 - Autres constructions : 25 m de l'axe
- . RD 3, RD 6E5 (classées en 2^e catégorie) :
 - Habitations : 25 m de l'axe
 - Autres constructions : 20 m de l'axe
- . RD 6E4 et RD 104E4 (classée en 4^e catégorie) :
 - Habitations : 10 m de l'axe
 - Autres constructions : 8 m de l'axe

Il peut être dérogé à ces règles de reculs :

- pour les extensions de constructions existantes et pour les annexes, lorsque celle-ci sont déjà situées au sein des reculs précités, à condition :
 - De ne pas étendre la construction en deçà de la distance de recul minimale de la construction existante par rapport à la route départementale
 - De ne pas être située au sein d'un emplacement réservée
 - En cas de besoin lié au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif s'il y a une justification d'une contrainte technique particulière (dérogation)

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions non contiguës à une limite séparative doivent être implantées à une distance au moins égale à 2 m par rapport à cette limite séparative.

Les annexes non accolées au bâtiment principal peuvent être implantées sur plusieurs limites séparatives.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour la transformation ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et qui est implantée différemment, dans la mesure où le projet n'aggrave pas la non-conformité avec les dispositions applicables (ne pas réduire le retrait existant).

Les constructions et installations doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m mesuré par rapport aux berges des fossés, crastes et cours d'eau à ciel ouvert, ou mesuré par rapport à l'axe de la canalisation lorsqu'ils sont busés.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UE 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

Les habitations légères de loisirs seront réalisées en bois avec une toiture en tuiles de teinte claire.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est de même pour les constructions annexes.

La façade de la construction principale donnant sur la voie doit comporter des ouvertures qui ne peuvent se réduire à des portes de garage ou à des jours de souffrance. Toutefois cette disposition ne s'applique pas aux annexes et aux façades orientées vers la voie d'une largeur inférieure à 4m.

Les imitations de matériaux sont proscrites. On doit chercher au contraire à mettre en valeur les matériaux de la construction.

Les constructions traditionnelles doivent respecter les prescriptions suivantes :

a) Toitures

La toiture-terrasse est interdite.

Les toitures seront à deux pentes (ou plus) et seront recouvertes de tuiles de teinte claire sauf dans le cas :

- d'annexes de hauteur inférieure à 3.10 m accolées au bâtiment principal et invisibles des emprises publiques,
- des équipements publics.

Pour les annexes séparées du bâtiment principal, une toiture à une pente recouverte de tuiles claires sera autorisée.

b) Murs

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou enduit,
- Les imitations de matériaux.

Les façades seront peintes ou enduites à la chaux naturelle ou dans des tons soutenus à l'exception des couleurs agressives, à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent (brique, pierre, bois, glace...).

c) Clôtures

La hauteur des clôtures sur voie est limitée à 1.50 m ;

Les clôtures pleines (mur bahut) sont limitées à 0,70 m de hauteur et peuvent être surmontées de clôtures ajourées.

Pour préserver l'intimité des terrains exposés aux nuisances d'une voie de circulation importante, la hauteur de la clôture peut être portée à 1,60 m.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Les obligations réglementaires en matière de personne à mobilité réduite doivent être respectées.

Stationnement des vélos : respect de l'article L.151-30 à 37 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations (voir annexe au présent règlement).

Les espaces boisés classés par le plan comme devant être conservés, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **Boisements et arbres à protéger** » :

> les arbres et la végétation arborée doivent être conservés et régénérés ;

> les abattages sont interdits sauf pour raison sanitaire et à condition d'être compensés ;

> dans une bande de 5 mètres mesurés par rapport au tronc des sujets protégés, les travaux entrepris ne diminuent pas la surface en pleine terre existante et préservent le système racinaire des arbres.

ARTICLE UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet.

ARTICLE UE 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK

La zone UK urbaine, équipée, correspond aux zones d'hébergement touristiques, principalement de camping, situées dans les agglomérations ou villages de Lacanau Ville et Lacanau Océan, du Huga et du Moutchic, ou en extension directe.

Elle est destinée aux modes d'hébergement touristique sous forme de terrains aménagés de camping et de caravanage, incluant les équipements communs et les activités de commerce, de loisirs et de restauration qui y sont liées.

En application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 et en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme :

- *Par délibération du conseil municipal les démolitions sont soumises au permis de démolir*
- *Par délibération du conseil municipal l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.*

Les dispositions réglementaires du PPRL et du PPRif s'appliquent et prévalent sur les dispositions du présent règlement (PPR annexés au PLU).

ARTICLE UK 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- les occupations et utilisations du sol susceptibles de créer ou subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...)
- les constructions à usage de bureaux, artisanal, industriel, d'entrepôts
- les constructions à usage agricole ou forestier
- le stationnement de caravanes pratiqué isolément
- les parcs résidentiels de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- L'ouverture et l'exploitation de décharges
- les terrains et équipements de sports ou loisirs motorisés
- Les dépôts de toute nature
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux admis sous conditions à l'article 2

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

- Les terrains aménagés de camping et de caravanage, sous forme de camps de loisirs et de camps de tourisme
- Les maisons mobiles et les habitations légères de loisirs dans le cadre des terrains de campings et de caravanage.
- S'ils sont strictement liés à l'exploitation des terrains de camping :
 - Les équipements communs
 - Les constructions à usage d'habitation et logements de fonctions uniquement destinés aux personnes nécessaires au fonctionnement et au gardiennage
 - Les constructions à usage commercial et de restaurations
 - Les aménagements et les constructions d'équipements sportifs, ludiques et de loisirs
 - La création, l'extension, la transformation d'installations classées sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les affouillements et exhaussements du sol liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

ARTICLE UK 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'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 mètres, ni passage sous porche inférieur à 3.50 m de hauteur).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Accès aux routes départementales (règlement de voirie départementale de la Gironde) :

Les nouveaux accès sur la RD6, classée 1ère catégorie, sont interdits hors agglomération (au sens du code de la route).

Les nouveaux accès sur la RD6 hors agglomération (au sens du code de la route) sont soumis à une étude spécifique afin d'examiner dans quelles conditions un nouvel accès peut éventuellement être autorisé, sous réserve que cela ne conduise pas à étendre l'urbanisation linéaire existante.

Le Centre Routier Départemental devra être consulté s'il y a création ou aménagement d'un accès sur une route départementale.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

ARTICLE UK 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau Potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

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

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la superficie et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

3. Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distributions (électricité, téléphone...) doivent être souterrains.

Les ouvrages connexes (transformateurs...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

ARTICLE UK 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1. Les constructions doivent être implantées à une distance de 15 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques.

2. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour la reconstruction partielle, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU et à condition de ne pas aggraver la non-conformité à celles-ci
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics / implantation à l'alignement ou à 1,9 m minimum de l'alignement

3. Marges de recul minimales sur les routes départementales hors agglomération (au sens du code de la route) :

- > RD 6 (classée en 1^{ère} catégorie) :
 - Habitations : 35 m de l'axe
 - Autres constructions : 25 m de l'axe
- > RD 6E4 et RD 104E4 (classée en 4^e catégorie) :
 - Habitations : 10 m de l'axe
 - Autres constructions : 8 m de l'axe

Il peut être dérogé à ces règles de reculs :

- pour les extensions de constructions existantes et pour les annexes, lorsque celle-ci sont déjà situées au sein des reculs précités, à condition :
- De ne pas étendre la construction en deçà de la distance de recul minimale de la construction existante par rapport à la route départementale
- De ne pas être située au sein d'un emplacement réservé
- en cas de besoin lié au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif si il y a une justification d'une contrainte technique particulière (dérogation).

ARTICLE UK 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m.

2. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour la reconstruction partielle, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU et à condition de ne pas aggraver la non-conformité à celles-ci,
- Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics : implantation en limite ou à 1,9 m minimum des limites
- Les constructions annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

3. Les constructions et installations doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m mesurés par rapport aux berges des fossés, crastes et cours d'eau à ciel ouvert, ou mesurés par rapport à l'axe de la canalisation lorsqu'ils sont busés.

ARTICLE UK 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UK 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 15 % de la surface du terrain.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers.

ARTICLE UK 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est calculée à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 7,00 m au faîtage des toitures à pentes
- 6,00 m à l'égout de toiture

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

ARTICLE UK 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations ne doivent pas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

Les habitations légères de loisirs doivent être réalisées en bois avec une toiture en tuiles de teinte claire.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est de même pour les constructions annexes.

La façade de la construction principale donnant sur la voie doit comporter des ouvertures qui ne peuvent se réduire à des portes de garage ou à des jours de souffrance. Toutefois cette disposition ne s'applique pas aux annexes et aux façades orientées vers la voie d'une largeur inférieure à 4m.

Les imitations de matériaux sont proscrites. On doit chercher au contraire à mettre en valeur les matériaux de la construction.

Les constructions traditionnelles doivent respecter les prescriptions suivantes :

a) Toitures

La toiture-terrasse est interdite.

Les toitures doivent être à deux pentes (ou plus) et doivent être recouvertes de tuiles de teinte claire sauf dans le cas :

- d'annexes de hauteur inférieure à 3.10 m accolées au bâtiment principal et invisibles des emprises publiques,
- des équipements publics.

Pour les annexes séparées du bâtiment principal, une toiture à une pente recouverte de tuiles claires est autorisée.

b) Murs

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou enduit,
- Les imitations de matériaux.

Les façades sont peintes ou enduites à la chaux naturelle ou dans des tons soutenus à l'exception des couleurs agressives, à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent (brique, pierre, bois, glace...).

c) Clôtures

- La hauteur des clôtures sur voie est limitée à 1.50 m ; les clôtures pleines (mur bahut) doivent respecter une hauteur inférieure à 0.70 m et peuvent être surmontée de clôtures ajourées.
- Pour préserver l'intimité des terrains exposés aux nuisances d'une voie de circulation importante, la hauteur du mur peut être portée à 1,60 m.

ARTICLE UK 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les obligations réglementaires en matière de personne à mobilité réduite doivent être respectées.

ARTICLE UK 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 113.1 du Code de l'Urbanisme.

Les délimitations d'emplacements doivent être plantées d'arbustes buissonnants (réfractaires aux incendies). Une partie tampon doit être laissée autour des sanitaires et des parkings.

Le boisement existant doit être maintenu au maximum : les espaces boisés affectés aux constructions, aux installations et à la voirie interne de la zone doivent être conservés ou reboisés.

Les boisements et plantations sont composés d'essences locales.

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations (voir annexe au présent règlement).

Il doit être prévu des espaces de pleine terre, aires de jeux et de loisirs et de plantation d'une superficie totale d'au moins 15% de la superficie de l'unité foncière.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être traitées à raison d'une place de stationnement sur huit sous la forme d'un espace vert en pleine terre et planté d'au moins un arbre de moyen ou de haut développement.

ARTICLE UK 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet.

ARTICLE UK 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UK 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY ET AUX SECTEURS UYa et UYb

La zone UY correspond aux terrains destinés aux activités économiques.

Elle comporte :

- un **secteur UYa** correspondant à la zone de la Meule, dans laquelle sont autorisées les activités artisanales et industrielles. Les activités commerciales y sont admises sous condition.
- Le **secteur UYb** couvre la zone d'activités commerciales et artisanales du Huga.

En application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 et en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme :

- *Par délibération du conseil municipal les démolitions sont soumises au permis de démolir*
- *Par délibération du conseil municipal l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.*

ARTICLE UY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Dans la zone UY, secteurs UYa et UYb :

- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.
- les constructions destinées au commerce le long de la route départementale n°6 depuis l'intersection avec la rue de Général de Gaulle jusqu'au cimetière.
- les occupations et utilisations du sol susceptibles de créer ou subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...)
- les constructions à usage agricole ou forestier
- le stationnement de caravanes pratiqué isolément
- les terrains de camping et de caravanes
- les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- les terrains et équipements de sports ou loisirs motorisés
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux admis sous conditions à l'article 2

En zone UY et en secteur UYb :

- les constructions à usage industriel
- Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature
- Les dépôts de toute nature dont les dépôts de véhicules

En secteur UYa :

Les activités commerciales, à l'exception de celles admises sous conditions à l'article 2.

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

En zone UY :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des activités et des installations implantées sur la parcelle et à condition qu'elles ne dépassent pas une surface de plancher de 60 m², intégrées au bâtiment d'activité (sauf réglementation spécifique dans le domaine de l'hygiène et de la sécurité)
- Les affouillements et exhaussements du sol liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux logements d'hébergements saisonniers, groupés et intégrés dans un volume simple et collectif.

En secteur UYa exclusivement :

- Les dépôts de ferrailles et de véhicules, à condition qu'ils soient liées aux activités autorisées dans la zone
- Les constructions destinées au commerce sous réserve qu'elles soient liées et dans le prolongement d'une activité autorisée dans la zone.
- L'extension et l'aménagement des activités de services recevant une clientèle,

ARTICLE UY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Plusieurs accès peuvent être autorisés sur la voie publique.

Accès aux routes départementales (règlement de voirie départementale de la Gironde) :

Les nouveaux accès sur les RD3, RD6, RD 6E5, classées et 1ère et 2ème catégories, sont interdits hors agglomération (au sens du code de la route).

Les nouveaux accès sur les RD RD3, RD6, RD 6E5 hors agglomération (au sens du code de la route) sont soumis à une étude spécifique afin d'examiner dans quelles conditions un nouvel accès peut éventuellement être autorisé, sous réserve que cela ne conduise pas à étendre l'urbanisation linéaire existante.

Le Centre Routier Départemental devra être consulté s'il y a création ou aménagement d'un accès sur une route départementale.

2. Voirie

Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des 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.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 mètres
- largeur minimale d'emprise : 8 mètres

La création d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour (aire de manœuvre de 10 m de rayon minimum ou T de manœuvre). Une signalisation spéciale, conforme au code de la route est obligatoire.

ARTICLE UY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau Potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2. Assainissement

Les autorisations d'utilisation peuvent être subordonnées à des conditions particulières et notamment à la réalisation d'ouvrages d'épuration ou de stockage de ces eaux (solutions dites compensatoires) qui seront soumis à l'avis des services compétents en matière de police des eaux.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées non issues des procédés de fabrication par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux usées provenant des procédés de fabrication ne peuvent être rejetés au réseau collectif d'assainissement qu'après signature entre industriel et service gestionnaire du réseau d'une convention de rejet. A défaut, les eaux industrielles polluées seront évacuées et traitées par une entreprise agréée dans les conditions prévues par la réglementation relative aux déchets provenant des installations classées pour la protection de l'environnement.

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

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations du réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux pluviales ne doit en aucun cas perturber le milieu naturel et en particulier la qualité de la nappe phréatique et la qualité et le régime des « systèmes d'eau courante » (cours d'eau).

3. Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distributions (électricité, téléphone...) doivent être souterrains.

Les ouvrages connexes (transformateurs...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1. Les constructions doivent être implantées à 5 m minimum de l'alignement des voies.

2. Marges de recul minimales sur les routes départementales hors agglomération (au sens du code de la route) :

- > RD 6 (classée en 1^{ère} catégorie) :
 - Habitations : 35 m de l'axe
 - Autres constructions : 25 m de l'axe
- > RD 3, RD 6E5 (classées en 2^e catégorie) :
 - Habitations : 25 m de l'axe
 - Autres constructions : 20 m de l'axe
- > RD 6E4 et RD 104E4 (classée en 4^e catégorie) :
 - Habitations : 10 m de l'axe
 - Autres constructions : 8 m de l'axe

Il peut être dérogé à ces règles de reculs :

- pour les extensions de constructions existantes et pour les annexes, lorsque celle-ci sont déjà situées au sein des reculs précités, à condition :
- De ne pas étendre la construction en deçà de la distance de recul minimale de la construction existante par rapport à la route départementale
- De ne pas être située au sein d'un emplacement réservé
- en cas de besoin lié au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif si il y a une justification d'une contrainte technique particulière (dérogation)

3. Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics peuvent être implantés à l'alignement ou à 1,9 m minimum de l'alignement

ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions ou installations doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 m d'une limite séparative et à une distance au moins égale à 2,50 m par rapport à l'autre limite séparative si elle n'est pas contiguë à celle-ci.
2. Les annexes non accolées à la construction principale peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas

- Pour la transformation ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et qui est implantée différemment, dans la mesure où le projet n'aggrave pas la non-conformité avec les dispositions applicables (ne pas réduire le retrait existant).
- Les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics peuvent être implantés en limites séparatives ou à 1,9 m minimum des limites séparatives.

3. Les constructions et installations doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m mesuré par rapport aux berges des fossés, crastes et cours d'eau à ciel ouvert, ou mesuré par rapport à l'axe de la canalisation lorsqu'ils sont busés.

ARTICLE UY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 80 % de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers.

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est calculée à partir du sol naturel avant travaux.

1. La hauteur des constructions est limitée à 10 m.

2. La hauteur des annexes :

La hauteur totale des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas dépasser 3.10 m à l'acrotère et 4,70 m au faîtage.

Une hauteur supérieure peut être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE UY 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est de même pour les constructions annexes.

La façade de la construction principale donnant sur la voie doit comporter des ouvertures qui ne peuvent se réduire à des portes de garage ou à des jours de souffrance. Toutefois cette disposition ne s'applique pas aux annexes et aux façades orientées vers la voie d'une largeur inférieure à 4m.

Les clôtures sur voies n'excéderont pas 2 m de hauteur et seront constituées de grillage galvanisé sur poteaux béton et doublées d'une haie vive. Les murs pleins sont interdits en dehors de ceux nécessaires à la réalisation du portail d'accès à la parcelle ou ceux liés à la réalisation de murs de soutènement.

Les clôtures sur limite séparative n'excéderont pas 2.50 m de hauteur et seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage galvanisé.

La coloration des façades doit être adaptée au paysage environnant dominé par les espaces verts ou boisements ; il peut être interdit d'appliquer la coloration d'une marque ou d'un produit sur l'ensemble d'une façade.

ARTICLE UY 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les obligations réglementaires en matière de personne à mobilité réduite doivent être respectées.

1/ Constructions à usage commercial :

La surface destinée à la réalisation des espaces de stationnement doit permettre de répondre aux besoins :

- en respectant une surface minimum du tiers de la surface de plancher des bâtiments affectés aux commerces,
- sans dépasser un plafond correspondant aux 3/4 de la surface de plancher des bâtiments affectés aux commerces.

respect de l'article L.111-19 du code de l'urbanisme.

2/ Constructions à usage de bureaux, artisanal, industriel :

- il doit être réalisé au moins une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

3/ Constructions à usage d'habitation (gardiennage en zone UY et secteurs, logements saisonniers en UYb) :
il doit être réalisé une place de stationnement par logement

De plus, pour les deux-roues, pour les immeubles à usage d'habitation et de bureau :

Un espace couvert ou non, destiné aux deux-roues (local vélos non motorisés) suffisamment dimensionné doit accompagner chaque projet de construction.

Respect de l'article L.151-30 à 37 du code de l'urbanisme.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement sur la parcelle de l'opération, celles-ci pourront être aménagées sur tout autre terrain situé à moins de 200 mètres de la construction.

ARTICLE UY 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige non résineux pour 50 m² de surface de plancher à construire.

Chaque lot comportera au moins 10 % d'espaces de pleine terre aménagés par des plantations d'arbres, des massifs de fleurs, des arbustes et des pelouses.

Les dépôts seront masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations (voir annexe au présent règlement).

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 8 véhicules.

Les espaces boisés classés par le plan comme devant être conservés, sont soumis aux dispositions de l'article L 113.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet.

ARTICLE UY 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UY 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ ET LES SECTEURS UZd, UZe, UZi et UZs

Il s'agit de l'**ancienne ZAC de l'Ardilouse**, qui a été clôturée par le Conseil Syndical du Syndicat Mixte par délibération du 16 octobre 2009 et par le Conseil Municipal de Lacanau par délibération du 22 octobre 2009.

- **Un secteur UZd** qui correspond aux zones et îlots essentiellement à caractère d'habitat individuel.
- **Un secteur UZe**, zone affectée à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, commerciaux, de services, de sports ou de loisirs et d'une manière générale ayant vocation à recevoir du public : le secteur UZe de l'Ardilouse correspond au centre des loisirs et de l'animation, noyau de l'activité « toutes saisons ». Il comporte différents équipements de sport et de loisirs.
- **Un secteur UZi**, zone à vocation d'hébergements groupés, valorisée par la proximité de parcours de golf et du centre d'équipements du Pôle de l'Ardilouse.
- **Un secteur UZs**, zone correspondant aux secteurs déjà urbanisés (SDU) de l'ancienne ZAC de l'Ardilouse. Ce secteur se divise en deux sous-secteurs UZs1 et UZs2.

En application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 et en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme :

- *Par délibération du conseil municipal les démolitions sont soumises au permis de démolir*
- *Par délibération du conseil municipal l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.*

ARTICLE UZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage artisanal
- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage agricole, sauf les bâtiments liés à l'exploitation forestière
- Les habitations légères de loisirs
- Les habitations mobiles
- Les installations classées ne respectant pas les conditions fixées à l'article UZ.1
- Les terrains de camping et de caravane
- Le stationnement isolé de caravanes et de camping-cars
- Les exploitations et ouvertures de gravières et de carrières
- Les aires d'accueil de gens du voyage
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux admis sous conditions à l'article 2,

En outre, sont interdits :

Dans les secteurs UZe :

- Les constructions à usage d'habitation autres que les hôtels et résidences de tourisme, ainsi que celles nécessaires au gardiennage et à l'exploitation de la zone
- Les parcs résidentiels de loisirs

Dans le secteur UZi :

- Les constructions à usage de commerce
- Les parcs résidentiels de loisirs

Dans le secteur UZs :

- Les nouvelles constructions de toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas admises sous conditions à l'article 2,

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

Sont admis notamment :

- Les constructions et ouvrages techniques liés au bon fonctionnement des services publics et les équipements d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Hors secteur UZs, sont admis notamment :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration compatibles avec le caractère de la zone, à condition que toutes les mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.

En outre,

Dans le secteur UZd:

- les constructions à usage d'habitation

Dans le secteur UZe :

- les affouillements et les exhaussements liés à la mise en état des sols
- les constructions à usage de commerce
- les constructions à usage d'activités et de loisirs
- les constructions à usage d'hôtels ou résidences de tourisme

Dans le secteur UZi :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'hôtels ou résidences de tourisme
- les constructions à usage d'équipements ou de services limitées à 1 m² par logement (ou unité d'habitation) créé

Dans le secteur UZs :

- les constructions à usage d'habitation
- les annexes liées à une construction à usage d'habitation dans un rayon de 15 mètres maximum de la construction principale

En outre, dans le secteur UZs2, sont admis :

- Les annexes techniques nécessaires aux installations et à la gestion des hôtels ou résidences de tourisme dans un rayon de 15 mètres maximum des constructions principales et d'une surface maximale de 20 m² pour chaque annexe (sans dépasser au total 50 m²).

Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « espaces verts protégés », les constructions et aménagements sont interdits, sauf :

- Les aménagements nécessaires à l'accès aux parcelles et les terrassements éventuels induits, lorsqu'il n'existe pas d'autre accès possible en dehors du secteur paysager,
- Les piscines non couvertes et annexes techniques,
- Les équipements et installations de sports, de loisirs, non couverts
- Les clôtures,
- Les travaux d'infrastructure et de desserte des réseaux,
- Les aires de stationnement naturelles,
- La construction en sous-sol, lorsque :
 - l'aménagement ne supprime pas de masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert,
 - l'aménagement ne modifie pas le niveau du sol fini et sa forme initiale (reliefs, pentes),
- La reconstitution du bâti existant après démolition.
- L'extension mesurée de l'existant dans la limite de 10 % de la surface de plancher.

ARTICLE UZ 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'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 et permettant de répondre à l'importance et à la destination des constructions.

L'ouverture d'une voie accessible à la circulation automobile et les accès individuels peuvent être refusés lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

La création de nouveaux accès individuels directs sur la RD 106 E4 (route de l'Atlantique), la route du Baganais, le chemin des Manchets et le chemin de Pipeyrous est interdite. Seuls les accès groupés peuvent être autorisés sous réserve de faire l'objet d'un aménagement permettant de sécuriser la circulation de l'ensemble des usagers.

A titre général lorsqu'une unité foncière peut disposer d'accès sur plusieurs voies, l'accès se fera par la voie la moins fréquentée.

Dans le cas où les accès à un ensemble de constructions se font sur une voie ouverte à la circulation publique, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie.

De plus :

Dans le secteur UZe :

- Pour être constructible le terrain doit avoir accès à une voie piétonnière et ou à une voie cyclable indépendante de la voie automobile.

Dans le secteur UZi et UZs2 :

- Les opérations de constructions doivent prévoir la desserte des habitations par des circulations piétonnes indépendantes de la voirie automobile. Ces circulations doivent notamment donner accès aux espaces communs boisés et de jeux de telle manière que 70 % au moins des habitations soient reliées à ces espaces communs.

Accès aux routes départementales (règlement de voirie départementale de la Gironde) :

Les nouveaux accès sur la RD6, sont interdits hors agglomération (au sens du code de la route).

Les nouveaux accès sur les RD hors agglomération (au sens du code de la route) sont soumis à une étude spécifique afin d'examiner dans quelles conditions un nouvel accès peut éventuellement être autorisé, sous réserve que cela ne conduise pas à étendre l'urbanisation linéaire existante.

Le Centre Routier Départemental devra être consulté s'il y a création ou aménagement d'un accès sur une route départementale.

ARTICLE UZ 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

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

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

3-Réseaux divers

Les réseaux sont obligatoirement réalisés en souterrain.

Les réseaux existants en aérien doivent être obligatoirement enterrés à l'occasion des opérations d'extension ou de renforcement

Electricité :

Tous les réseaux d'alimentation ou de distribution, ainsi que les réseaux d'éclairage public doivent être réalisés en souterrain. Un soin particulier doit être apporté à l'implantation et à la réalisation des transformateurs, qui doivent être soit intégrés aux constructions, soit dissimulés aux vues par des écrans végétaux appropriés.

Téléphone :

Toutes les constructions et installations doivent être raccordées en souterrain par des fourreaux au réseau téléphonique général, répondant aux normes et spécifications de l'administration des télécommunications.

L'ensemble des réseaux et des raccordements doit être réalisé en souterrain.

Emissions radioélectriques :

Les antennes individuelles de réception des émissions radioélectriques sont interdites.

Une ou plusieurs antennes collectives peuvent être installées pour assurer la desserte de la totalité des constructions.

ARTICLE UZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

En l'absence de marge de recul fixée par les documents graphiques du règlement :

Dans les secteurs UZd et UZs1 :

Les bâtiments doivent être implantés à une distance de 5 m mesurés depuis les voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Dans les secteurs UZe :

Les bâtiments doivent être implantés :

- soit à l'alignement
- à une distance d'au moins 5,00 m de l'alignement sur la voie

Dans le secteur UZi et UZs2 :

Les bâtiments doivent être implantés :

- Soit à l'alignement
- à une distance d'au moins 2,50 m de l'alignement sur la voie

Marges de recul minimales sur les routes départementales hors agglomération (au sens du code de la route) :

- . RD 6 (classée en 1^{ère} catégorie) :
 - Habitations : 35 m de l'axe
 - Autres constructions : 25 m de l'axe
- . RD 6E4 et RD 104E4 (classée en 4^e catégorie) :
 - Habitations : 10 m de l'axe
 - Autres constructions : 8 m de l'axe

Il peut être dérogé à ces règles de reculs :

- pour les extensions de constructions existantes et pour les annexes, lorsque celle-ci sont déjà situées au sein des reculs précités, à condition :
 - De ne pas étendre la construction en deçà de la distance de recul minimale de la construction existante par rapport à la route départementale
 - De ne pas être située au sein d'un emplacement réservé
- en cas de besoin lié au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif s'il y a une justification d'une contrainte technique particulière (dérogation)

ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone UZ :

- Les piscines doivent être implantées à une distance au moins égale 3 mètres mesurée par rapport aux limites séparatives
- Les constructions et installations doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m mesuré par rapport aux berges des fossés, crastes et cours d'eau à ciel ouvert, ou mesuré par rapport à l'axe de la canalisation lorsqu'ils sont busés.

Dans les secteurs UZd et UZs1 :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 4 mètres d'une limite séparative. Sur les autres limites elles doivent être implantées à 2,50 m minimum des limites séparatives.

Toutefois, les extensions des constructions existantes et les constructions annexes peuvent s'implanter sur une ou plusieurs des limites séparatives à condition que leurs longueurs cumulées mesurées sur chaque limite séparative n'excèdent pas 10 m.

Dans le secteur UZi et UZs2 :

Les constructions non contiguës à une limite séparative doivent être implantées à une distance au moins égale à 2.50 m par rapport à cette limite séparative.

Dans le secteur UZe :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres d'une limite séparative. Ces dispositions ne s'appliquent pas les annexes.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone, les règles ne s'appliquent pas pour la transformation ou l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et qui est implantée différemment, dans la mesure où le projet n'aggrave pas la non-conformité avec les dispositions applicables (ne pas réduire le retrait existant).

ARTICLE UZ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur UZs1 :

- L'emprise au sol est limitée à 50 % de la surface du terrain.

En secteur UZd :

- L'emprise au sol est limitée à 60 % de la surface du terrain.
-

En secteur UZi et UZs2 :

- L'emprise au sol est limitée à 80 % de la surface du terrain.

En secteur UZe:

- Sans objet.

ARTICLE UZ 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est calculée à partir du sol naturel avant travaux.

Dans les secteurs UZd et UZs1 :

La hauteur des constructions est limitée à :

- 7,00 m au faîtage
- 6,00 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère.

Dans les secteurs UZe :

La hauteur des constructions est limitée à :

- 12,70 m au faîtage
- 9,00 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement et à la sécurité du secteur, conformes à la vocation du secteur et dont les caractéristiques spécifiques ne permettraient pas le respect des règles définies aux paragraphes ci-dessus, sous réserve toutefois d'une intégration satisfaisante à leur environnement et au site.

Dans le secteur UZi et UZs2 :

La hauteur des constructions est limitée à :

- 7,00m au faîtage
- 6,00m à l'égout des toitures ou à l'acrotère.

Hauteur des annexes :

La hauteur totale des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas dépasser 3,00m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 4,70m au faîtage.

ARTICLE UZ 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

1. Pour les constructions de type traditionnel qui ne seraient pas traitées en toiture terrasse :
Dans les secteurs UZd, UZe, UZi et UZs : La pente des toits doit être comprise entre 20 % et 45 %. La couverture doit être réalisée en tuile présentant l'aspect et le grain de la terre cuite naturelle. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas.

2. L'aspect des murs extérieurs doit être traité de préférence dans des tons soutenus à même de faciliter l'insertion dans le site.

La façade de la construction principale donnant sur la voie doit comporter des ouvertures qui ne peuvent se réduire à des portes de garage ou à des jours de souffrance. Toutefois cette disposition ne s'applique pas aux annexes et aux façades orientées vers la voie d'une largeur inférieure à 4m.

3. Matériaux

Dans les secteurs UZd, UZi et UZs : l'emploi du bois traité dans des teintes sombres ou naturelles doit être privilégié au maximum.

Dans les secteurs UZe et UZea : l'emploi de matériaux naturels doit être privilégié au maximum.

4. Les clôtures

Rappel : les clôtures sur espaces publics et les clôtures séparatives sont soumises à déclaration

Dispositions applicables	Clôtures sur voie	Clôtures sur limites séparatives
Dans toute la zone UZ	Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures, qui devront être composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie et une hauteur en harmonie avec le volume bâti et l'environnement proche. Elles ne doivent pas dénaturer l'aspect de l'ensemble existant ou du voisinage tant par leur dessin, leurs dimensions ou leurs matériaux.	
	Les clôtures utilisant des matériaux inflammables (brandes, canisses, bois tressé ou tout autre matériau inflammable) sont interdites.	Les clôtures en brande, canisses ou tout autre matériau inflammable sont interdites.
	Les murs pleins ou bahuts, les panneaux préfabriqués en béton ou en plastique PVC sont interdits.	Les clôtures sur limites séparatives sont limitées à 1,80 m de hauteur totale.
	Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural particulier doivent être conservées ou restaurées à l'identique. Les clôtures sur voie sont constituées : - soit d'une haie constituée d'une diversité d'essences locales mélangeant espèces à feuillage caduc et persistant, n'excédant pas 1,80m de hauteur, doublée ou non d'un grillage placé à l'arrière de la haie. - soit de planches à lame verticale ajourées ou jointes présentant un aspect naturel, neutre ou sombre, d'une hauteur maximale de 1,50 m. - soit d'un dispositif à claire-voie composé de poteaux bois et lisses de bois horizontales d'une hauteur maximale de 1,20 mètres.	Dans le cas de clôtures constituées d'une haie végétale, cette hauteur peut être portée à 2,50m. Les haies végétales peuvent doubler des clôtures existantes.
	La hauteur totale de la clôture sur voie peut être ponctuellement supérieure à la hauteur maximale autorisée afin de s'inscrire dans le prolongement des clôtures ou façades bâties des terrains voisins.	Les clôtures édifiées sur les limites séparatives latérales au contact de la voie ou de l'emprise publique sont traitées de manière à s'harmoniser avec l'aspect de la clôture sur rue quant à leur hauteur et leur composition.

ARTICLE UZ 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les obligations réglementaires en matière de personne à mobilité réduite doivent être respectées.

Dans les secteurs UZd, UZi et UZs :

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement au minimum

Pour l'hébergement hôtelier, hôtels : il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, sans que puisse être réalisée moins d'une place par logement ou unité d'habitation

Pour les unités d'hébergement groupées les aires de stationnement individuelles jouxtant les habitations sont interdites.

L'aménagement de garages fermés n'est autorisé que s'ils sont intégrés au volume des bâtiments ou regroupés en plusieurs unités.

Les aires de stationnement peuvent être regroupées en périphérie des unités d'hébergement : elles doivent être traitées soit en espaces verts calculés sur la base de 40 m² par véhicule, soit en parking traditionnel en n'excédant pas 25 places

Dans les secteurs UZe :

Pour les constructions à usage d'hôtels et résidences de tourisme il est exigé : 1 place par unité d'hébergement.

Les parcs de stationnement doivent être traités en « parcs verts », calculés sur la base de 40 m² par véhicule.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables en ce qui concerne les besoins en stationnement.

ARTICLE UZ 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés (EBC) sont soumis aux dispositions de l'article L.113.1 du Code de l'urbanisme.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « espaces verts protégés » :

- La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée, dans les limites des dispositions applicables de droit privé.
- L'élagage et le défrichage doivent se faire en conservant les sujets à hautes tiges situés sur les espaces non occupés et en partie sur les aires de stationnement. L'obtention du permis de construire ou de l'autorisation de travaux peut être subordonnée au maintien de tout ou partie des plantations existantes.

Dans les secteurs UZd, UZe, UZi et UZs :

En outre il doit être planté au minimum un arbre de haute tige pour 50 m² de planchers construits. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés avec de la végétation locale. Des plantations basses, végétales et florales doivent être réalisées au long des voies secondaires, ainsi que des cheminements piétonniers ou cyclables et des aires de stationnement. Les marges de reculement imposées à l'article 6 doivent être soit conservées en l'état forestier et débroussaillées, soit aménagées en jardin paysager.

Dans les secteurs UZd et UZs1 :

Dans toute opération de plus de 4 lots ou 4 logements, les espaces de pleine terre, librement accessibles et plantés (non compris dans la voirie de desserte et parcs de stationnement à l'air libre) doivent occuper au minimum 30 % de la surface totale constructible.

La moitié au moins de ces espaces doit constituer un espace commun d'un seul tenant qui doit être aménagé de façon à créer des aires de repos et de jeux.

Pour les constructions non affectées à l'hébergement (annexes, locaux techniques, aires de stockage ou de livraison, etc) doivent être rendues invisibles des emprises publiques par la constitution de masques végétaux.

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations (voir annexe au présent règlement).

ARTICLE UZ.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE UZ 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU ET SECTEUR 1AUy

Il s'agit des zones à urbaniser, à vocation principale d'habitat (1AU). La zone 1AU correspond aux zones suivantes :

Lacanau Ville :

- Zone 1AU n°1 : Montagnol
- Zone 1AU n°2 : Garriga
- Zone 1AU n°3 : Jeanton
- Zone 1AU n°4 : La Cousteyre
- Zone 1AU n°7 : Montagnol-est
- Zone 1AUy n°8 : Garriga-est

Le Moutchic :

- Zone 1AU n°5 : Le Moutchic, correspondant au projet de structure médicale et d'équipement culturel du Moutchic.

Lacanau Océan :

- Zone 1AU n°6 : Dune de Narsot

L'urbanisation de ces zones est soumise au présent règlement ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation définies au P.L.U.

L'urbanisation n'y est autorisée que sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone 1AU est couverte par le Plan de prévention des risque feux PPRif : les dispositions réglementaires du PPRif s'appliquent et prévalent sur les dispositions du présent règlement (PPRif annexé au PLU).

En application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 et en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme :

- *Par délibération du conseil municipal les démolitions sont soumises au permis de démolir*
- *Par délibération du conseil municipal l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.*

L'urbanisation n'y est autorisée que sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Montagnol 1AU N°1	Mise en œuvre par permis d'aménager ou opérations groupées d'un minimum de 1 hectare par tranches
Garriga 1AU N°2	Mise en œuvre par permis d'aménager ou opérations groupées d'un minimum de 2 hectares par tranches
Jeanton 1AU N°3	Mise en œuvre par permis d'aménager ou opérations groupées d'un minimum de 1,5 hectares par tranches
La Cousteyre 1AU N°4	Mise en œuvre par permis d'aménager ou opérations groupées d'un minimum de 2 hectares par tranches
MOUTCHIC 1AU N°5	Mise en œuvre par permis d'aménager ou opérations groupées d'un minimum de 1 hectare par tranches
Lacanau océan Sud – Dune de Narsot 1AU N°6	Opération groupée sur l'ensemble de la zone
Montagnol-est 1AU N°7	Mise en œuvre par permis d'aménager ou opérations groupées d'un minimum de 0,6 hectares par tranches
Garriga-est 1AUy N°8	Mise en œuvre par permis d'aménager ou opérations groupées d'un minimum de 5,5 hectares par tranches

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toutes les zones 1AU :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- les occupations et utilisations du sol susceptibles de créer ou subir des nuisances (altération de la nappe phréatique, nuisances sonores ou olfactives, pollution des sols ou de l'air par des poussières et les éléments toxiques...)
- toute construction, aménagement ou installations qui ne seraient pas compatibles avec les conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation
- les constructions à usage industriel
- les installations nouvelles classées soumises à autorisation préalable
- Les constructions à usage agricole, d'élevage ou forestier.
- les parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs
- le camping et le caravanage sous toutes leurs formes
- Les dépôts de ferraille, de véhicules usagés et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- L'ouverture et l'exploitation de décharges
- les terrains et équipements de sports ou loisirs motorisés
- Les dépôts de toute nature dont les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux admis sous conditions à l'article 2,

EN OUTRE, DANS LES ZONES SUIVANTES, SONT INTERDITS :

Montagnol 1AU N°1	les constructions à usage de commerce les constructions à usage artisanal sauf celles autorisées sous conditions à l'article 1AU2
Garriga 1AU N°2	les constructions à usage de commerce les constructions à usage artisanal sauf celles autorisées sous conditions à l'article 1AU2
Jeanton 1AU N°3	les constructions à usage de commerce les constructions à usage artisanal sauf celles autorisées sous conditions à l'article 1AU2
La Cousteyre 1AU N°4	les constructions à usage de commerce les constructions à usage artisanal sauf celles autorisées sous conditions à l'article 1AU2
MOUTCHIC 1AU N°5	toutes constructions et installations non liées aux équipements socio médicaux ou culturels
Lacanau océan Sud – Dune de Narsot 1AU N°6	les constructions à usage de commerce les constructions à usage artisanal
Montagnol-est 1AU N°7	sans prescription particulière autres que les dispositions communes à toutes les zones
Garriga-est 1AU N°8	Les constructions à usage d'habitation Les constructions destinées au commerce, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2

ARTICLE 1AU 2– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toutes les zones 1AU :

POUR L'ENSEMBLE DES ZONES 1AU, sont admises :

1/ Les constructions, lorsque les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions futures de cette zone, à condition :

soit :

- qu'elles fassent l'objet d'une opération portant sur l'ensemble de la zone ;

soit :

- qu'elles fassent l'objet d'une opération comportant 20 lots minimum sous réserve :
 - qu'elle ne compromette pas l'aménagement cohérent de la zone
 - qu'elle soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement

Dans le cas de reliquats au sein de la zone après réalisation de l'opération d'ensemble, un nombre de constructions inférieur pourra être autorisé dans cet espace résiduel.

2/ Les affouillements et exhaussements du sol liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

EN OUTRE, DANS LES ZONES SUIVANTES :

Pour les zones 1AU suivantes :	Sont soumis à conditions particulières :
Le Montagnol Sud 1AU N°1	A conditions de ne pas être incompatibles avec la zone d'habitation, en particulier avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage : . les activités artisanales . les installations classées non soumises à autorisation préalable . les installations nouvelles classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration), à condition que les travaux permettent de réduire la gêne ou le danger qui peuvent résulter de la présence de ces établissements dans la zone. . les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
Garriga 1AU N°2	
Jeanton 1AU N°3	
La Cousteyre 1AU N°4	
MOUTCHIC 1AU N°5	. les constructions à usage d'habitation correspondant à l'hébergement de la structure socio médicale et culturel . les constructions à usage commercial à condition d'être liées aux équipements socio médicaux et culturels (commerces liés à la santé et équipement médical, restauration) . les constructions à usage de bureaux à condition d'être liées aux équipements socio médicaux et culturels
Lacanau océan Sud – Dune de Narsot 1AU N°6	sans prescription particulière autres que les dispositions communes à toutes les zones
Montagnol-est 1AU N°7	sans prescription particulière autres que les dispositions communes à toutes les zones
Garriga-est 1AUy N°8	Un logement de gardiennage inscrit dans l'installation principale. Les constructions destinées au commerce sous réserve qu'elles soient liées et dans le prolongement d'une activité autorisée dans la zone.

De plus :

Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « **espaces verts protégés** » :

Lorsqu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants, ne sont autorisés que :

- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m² d'emprise au sol
- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, ...)
- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules

En bordure des crastes :

- Les constructions doivent être implantées à 10 m minimum des berges des crastes.
- Les clôtures doivent permettre l'accès et l'écoulement des eaux, le passage de la faune entre les crastes et les parcelles (jardins)

En outre :

- Les dispositions réglementaires du PPRif s'appliquent et prévalent sur les dispositions du présent règlement (PPRif annexé au PLU).

Rappel :

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Le nombre d'accès à la parcelle est limité à un accès par tranche linéaire de façade sur rue.

Le nombre d'accès est limité à :

- 1 par unité foncière et par voie pour une construction à usage d'habitation (1 logement)
- 2 pour les opérations groupées

Accès aux routes départementales (règlement de voirie départementale de la Gironde) :

Les nouveaux accès sur les RD3, RD6, RD 6E5, classées et 1ère et 2ème catégories, sont interdits hors agglomération (au sens du code de la route).

Les nouveaux accès sur les RD RD3, RD6, RD 6E5 hors agglomération (au sens du code de la route) sont soumis à une étude spécifique afin d'examiner dans quelles conditions un nouvel accès peut éventuellement être autorisé, sous réserve que cela ne conduise pas à étendre l'urbanisation linéaire existante.

Le Centre Routier Départemental devra être consulté s'il y a création ou aménagement d'un accès sur une route départementale.

2. Voirie

Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des 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.

La création d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter.

En l'absence d'autre solution possible, les voies en impasse doivent se terminer soit :

- par un dispositif permettant aux véhicules de faire une manœuvre en marche arrière
- soit par une plateforme de retournement

En cas d'impasse, la collecte des déchets ménagers ne peut être effective en porte à porte que si les bennes peuvent effectuer un demi-tour sans marche arrière. Dans le cas contraire, la collecte s'effectuera en points de regroupement à l'entrée de l'impasse.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau Potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la superficie et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

b) Eaux pluviales

Les entités foncières devront disposer des dispositifs suivants :

- un système de collecte des eaux ;
- un ou plusieurs ouvrages permettant la compensation de l'imperméabilisation de la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière.
- un dispositif d'évacuation des eaux pluviales, soit par déversement dans le réseau public, vallons, cours d'eau ou fossés, soit par infiltration ou épandage sur la parcelle. La solution à adopter étant liée à l'importance du débit à rejeter et aux caractéristiques locales.
- un système de régulation pour tout rejet au réseau public, s'élevant à 3 l/s/ha.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau des eaux usées.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement et des accès doit privilégier l'utilisation des dispositifs favorisant l'infiltration et le stockage des eaux.

Les fossés doivent être conservés à ciel ouvert.

3. Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distributions (électricité, téléphone...) doivent être souterrains.

Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitation...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

Les ouvrages connexes (transformateurs...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition :

- Les dispositions relatives aux implantations valent aussi pour les voies privées accessibles au public.
- Dans le cas de voies privées, la limite de voie se substitue à l'alignement.
- Les pistes cyclables réservées strictement aux vélos, les paires-feux non routiers ne constituent pas des voies d'accès destinées à desservir des parcelles.
- Lorsqu'une opération comporte plusieurs volumes, les règles d'implantation énoncées ci-dessous s'appliquent à chaque volume pris isolément.

Sans les zones 1AU suivantes :	Règlement
Le Montagnol 1AU N°1	Les constructions doivent être implantées : - à au moins 5 m de l'alignement des voies - à 6 m de l'alignement des routes départementales
Garriga 1AU N°2	Les constructions doivent être implantées à 3,00 m minimum de l'alignement des voies et espaces publics.
Jeanton 1AU N°3	Si la construction est implantée sur une limite latérale, elle doit s'implanter à une distance de 2,50m ou de 4,00m sur l'autre limite. Si la construction est en discontinuité, elle devra être implantée par rapport aux limites latérales à 2,5m (sans ouverture) ou 4,00m (avec ouverture).
La Cousteyre 1AU N°4	Les constructions doivent être implantées : - à au moins 5 m de l'alignement des voies - à 6 m de l'alignement des routes départementales
MOUTCHIC 1AU N°5	Les constructions doivent être implantées : - à au moins 5 m de l'alignement des voies - à 6 m de l'alignement des routes départementales
Lacanau océan Sud – Dune de Narsot 1AU N°6	Les constructions doivent être implantées à 5,00 m minimum de l'alignement des voies et espaces publics.
Montagnol-est 1AU N°7	Les constructions doivent être implantées : - à au moins 5 m de l'alignement des voies - à au moins 100 m de l'axe de la voie de contournement
Garriga-est 1AUy N°8	Les constructions doivent être implantées : - à au moins 10 m de l'alignement des voies - à au moins 100 m de l'axe de la voie de contournement

Toute construction à usage d'annexe indépendante de la construction principale doit être implantée à au moins 6 m de l'alignement.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies, ou aux emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions liées aux besoins des services techniques des réseaux d'intérêt général (transformateur, stations de pompage ou de refoulement, etc...).

De plus :

Les marges de recul minimales sur les routes départementales hors agglomération (au sens du code de la route) doivent être respectées :

- > Déviation de la RD 6 : 100 m de l'axe
- > RD 6 (classée en 1^{ère} catégorie) :
 - Habitations : 35 m de l'axe
 - Autres constructions : 25 m de l'axe
- > RD 3, RD 6E5 (classées en 2^e catégorie) :
 - Habitations : 25 m de l'axe
 - Autres constructions : 20 m de l'axe
- > RD 6E4 et RD 104E4 (classée en 4^e catégorie) :
 - Habitations : 10 m de l'axe
 - Autres constructions : 8 m de l'axe

Il peut être dérogé à ces règles de reculs :

- pour les extensions de constructions existantes et pour les annexes, lorsque celle-ci sont déjà situées au sein des reculs précités, à condition :
- De ne pas étendre la construction en deçà de la distance de recul minimale de la construction existante par rapport à la route départementale
- De ne pas être située au sein d'un emplacement réservé
- en cas de besoin lié au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif si il y a une justification d'une contrainte technique particulière (dérogation)

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les voies privées accessibles au public ne sont pas considérées comme des limites séparatives, suivant les définitions énoncées à l'article 6 ci-dessus.

Sans les zones 1AU suivantes :	Règlement
Le Montagnol 1AU N°1	Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4m par rapport à l'une des limites séparatives latérales. Par rapport à la limite latérale opposée, les constructions peuvent s'implanter soit sur la limite séparative latérale soit à une distance au moins égale à 2,5 m mesurée par rapport à cette limite. Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fond de parcelle ou à une distance au moins égale à 2,5 m mesurée par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
Garriga 1AU N°2	Les constructions doivent être implantées : - Soit en limite(s) - Soit en recul d'au moins 2,50 m des limites séparatives Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 3 m des limites séparatives

Jeanton 1AU N°3	Les constructions doivent être implantées en limite ou à 2,50 m des limites latérales. Si une construction est implantée sur une limite latérale elle doit s'implanter à une distance de 2,50 m de l'autre limite. Les annexes non accolées à la construction principale doivent être implantées sur limite séparative. Lorsque la limite séparative est constituée par un fossé, les constructions devront se situer à au moins 2,00 m de l'axe du fossé. Les piscines enterrées doivent être implantées, par rapport aux limites de parcelles, à une distance supérieure ou égale au 2/3 de leur profondeur ($2/3 H$), sans toutefois être inférieure à 2,00 m.
La Cousteyre 1AU N°4	Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4m par rapport à l'une des limites séparatives latérales. Par rapport à la limite latérale opposée, les constructions peuvent s'implanter soit sur la limite séparative latérale soit à une distance au moins égale à 2,5 m mesurée par rapport à cette limite. Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fond de parcelle ou à une distance au moins égale à 2,5 m mesurée par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
MOUTCHIC 1AU N°5	Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4m par rapport à l'une des limites séparatives latérales. Par rapport à la limite latérale opposée, les constructions peuvent s'implanter soit sur la limite séparative latérale soit à une distance au moins égale à 2,5 m mesurée par rapport à cette limite. Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fond de parcelle ou à une distance au moins égale à 2,5 m mesurée par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
Lacanau océan Sud – Dune de Narsot 1AU N°6	Les constructions doivent être implantées à 5,00 m au moins des limites séparatives.
Montagnol-est 1AU N°7	Les constructions doivent être implantées : - Soit en limite(s) - Soit en recul d'au moins 4 m des limites séparatives
Garriga-est 1AUy N°8	Les constructions doivent être implantées : - Soit en limite(s) - Soit en recul d'au moins 4 m des limites séparatives

De plus :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions liées aux besoins des services techniques des réseaux d'intérêt général (transformateur, stations de pompage ou de refoulement, etc...).
- Les constructions et installations doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m mesuré par rapport aux berges des fossés, crastes et cours d'eau à ciel ouvert, ou mesuré par rapport à l'axe de la canalisation lorsqu'ils sont busés.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans les zones 1AU suivantes :	Règlement
Le Montagnol 1AU N°1	Il n'est pas fixé de règles
Garriga 1AU N°2	Deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des constructions et jamais inférieure à 3,00 m. Les constructions à usage d'annexe et les piscines peuvent être implantées à 2,00 m minimum des autres constructions.
Jeanton 1AU N°3	Deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des constructions et jamais inférieure à 3,00 m. Les constructions à usage d'annexe et les piscines peuvent être implantées à 2,00 m minimum des autres constructions.
La Cousteyre 1AU N°4	Il n'est pas fixé de règles
MOUTCHIC 1AU N°5	Il n'est pas fixé de règles
Lacanau océan Sud – Dune de Narsot 1AU N°6	Deux constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent être implantées à une distance de 5 m minimum. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions à usage d'annexe et les piscines.
Montagnol-est 1AU N°7	Il n'est pas fixé de règle.
Garriga-est 1AUy N°8	Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans les zones 1AU suivantes :	Règlement
Le Montagnol 1AU N°1	L'emprise au sol est limitée à 50 % de la surface du terrain.
Garriga 1AU N°2	L'emprise au sol est limitée à 50 % de la surface du terrain.
Jeanton 1AU N°3	L'emprise au sol est limitée à 15 % de la surface du terrain. <i>PA : L'emprise au sol totalisée sur l'ensemble de l'opération ne devra pas excéder 10% de la superficie totale de l'opération. Un tableau de répartition, lot par lot, de l'emprise au sol sera établi par le maître d'ouvrage.</i>
La Cousteyre 1AU N°4	L'emprise au sol est limitée à 50 % de la surface du terrain.
MOUTCHIC 1AU N°5	L'emprise au sol est limitée à 30 % de la surface du terrain.
Lacanau océan Sud – Dune de Narsot 1AU N°6	L'emprise au sol est limitée à 40 % de la surface du terrain, non compris les piscines n'excédant pas 60 cm du sol après travaux.
Montagnol-est 1AU N°7	L'emprise au sol des constructions est limitée à 75 % de la surface du terrain.
Garriga-est 1AUy N°8	L'emprise au sol des constructions est limitée à 75 % de la surface du terrain.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toutes les hauteurs sont calculées à partir du sol naturel avant travaux, sauf dans la zone 1AU n°6.

Sans les zones 1AU suivantes :	Règlement
Le Montagnol 1AU N°1	La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6,00 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 7m au faîtage. La hauteur totale des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas dépasser 3,10 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 4,70 m au faîtage.
Garriga 1AU N°2	La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 7,00 m au faîtage. La hauteur totale des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas dépasser 3,10 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 4,70 m au faîtage.
Jeanton 1AU N°3	La hauteur des constructions ne devra pas excéder 5,4 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 7 mètres au faîtage La hauteur du faîtage sur une même limite de propriété devra être identique entre les 2 constructions. Une différence de faîtage est admise si celle-ci est supérieure à 1,00m. La hauteur des annexes non accolées au bâtiment principal est limitée à 3,1 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 3,7 m au faîtage.
La Cousteyre 1AU N°4	La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 m à l'acrotère et 7m au faîtage. La hauteur totale des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas dépasser 3,10 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 4,7m au faîtage.
MOUTCHIC 1AU N°5	La hauteur absolue ne doit pas dépasser - 7,00 m au faîtage des toitures à pentes - 6,00 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère (relevé égouts des terrasses ou points haut de garde-corps)
Lacanau océan Sud – Dune de Narsot 1AU N°6	<i>La hauteur maximale de toute construction est la différence de hauteur mesurée verticalement entre l'égout, ou le faîtage, et le TN après travaux. Les dispositifs techniques (antennes, paraboles, bouches de ventilation, climatisations, etc..) ne sont pas compris dans ces hauteurs</i> La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6,30 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9,30m au faîtage. La hauteur totale des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas dépasser 3,10 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 4,7m au faîtage.
Montagnol-est 1AU N°7	La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12,00 m hors tout (sauf antennes).
Garriga-est 1AUy N°8	La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12,00 m hors tout (sauf antennes).

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations doivent présenter par leurs dimensions, leur volumétrie, la mise en œuvre et l'aspect des matériaux, le choix des teintes, un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Le parti architectural devra résulter d'une étude soignée des caractéristiques de l'environnement immédiat : bâti existant, paysage, topographie, afin de respecter le caractère du projet.

La conception de chaque construction devra s'appuyer sur une volumétrie simple. Les nouvelles constructions doivent s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (implantation, volumétrie et expression architecturale), tout en permettant l'expression d'une architecture contemporaine. Une architecture contemporaine, en rupture avec l'architecture traditionnelle par les techniques constructives, les matériaux, les principes de composition, peut être autorisée. Les projets doivent alors justifier de la prise en considération du contexte et de leur capacité à s'inscrire dans une ambiance urbaine existante sans la détruire. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions (mas provençal...).

Les façades des constructions doivent faire l'objet d'une composition et d'un traitement soignés. Il est exigé d'organiser la composition et l'ordonnancement des ouvertures en façades des constructions (alignement, jeux de décalages, encadrement des ouvertures...). La façade de la construction principale donnant sur la voie doit comporter des ouvertures qui ne peuvent se réduire à des portes de garage ou à des jours de souffrance. Toutefois cette disposition ne s'applique pas aux annexes et aux façades orientées vers la voie d'une largeur inférieure à 4m.

Sont proscrits :

- >les matériaux d'aspect précaire,
- >l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou parés d'un revêtement,
- >les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire.

En aucun cas, les constructions ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous les projets de constructions devront recevoir l'aval de la maîtrise d'œuvre et d'ouvrage avant leur dépôt pour vérifier l'harmonie entre bâtiments et le respect de l'insertion dans le projet.

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Sans les zones 1AU suivantes :	Règlement
Le Montagnol 1AU N°1	Clôtures sur espace public : - Les clôtures ne doivent pas dénaturer l'aspect de l'ensemble existant ou du voisinage tant par leur dessin, leurs dimensions ou leurs matériaux. - La hauteur est limitée à 1,50 m au total - La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,50 m et 1,00 m - La partie qui surmonte le mur bahut étant ajourée - Les clôtures en brandes, canisses, bois tressé ou tout autre matériau inflammable et les clôtures constituées de panneaux béton emboîtés entre poteaux sont interdites. - Les clôtures végétales sont admises ; elles peuvent doubler les clôtures existantes. Leur hauteur est limitée à 2,50 m. - En cas de clôture grillagée, celle-ci n'est admise que dans le cas où elle est doublée d'une clôture végétale. Clôtures séparatives : - Les clôtures installées en limite séparative de propriété à l'exception des clôtures sur voies doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 m. - Des clôtures végétales peuvent doubler les clôtures existantes. Leur hauteur est limitée à 2 m. - Les clôtures en brande, canisses ou tout autre matériau inflammable sont interdites.
Garriga 1AU N°2	Clôtures En façade sur rue Les types de clôtures suivants sont admis : - Le grillage ou la grille- sans excéder 1,40 mètre de hauteur, - Le mur bahut, à partie basse maçonnerie enduite et surmontée ou non d'un grillage, ou d'une grille ou de lisses en bois ajourées. - La hauteur est limitée à 1,50 m au total par rapport au terrain naturel avant travaux - La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,50 m et 1,00 m - La partie qui surmonte le mur bahut étant ajourée <i>Possibilité de doubler avec clôture végétale de 2m maximum depuis le sol.</i> Sur limite séparative, y compris passages piétons et espaces verts La hauteur des clôtures sera limitée à 1,80 m à compter du terrain naturel avant travaux. Les types de clôtures suivants sont admis : - Le grillage ou la grille- sans excéder 1,80 mètre de hauteur, - Les clôtures à planches ajourées (planches verticales, distantes les unes des autres, avec au minimum 1/3 de « vide » par rapport à la surface pleine), sans excéder 1,80m de hauteur, - Le mur bahut, à partie basse maçonnerie enduite et surmontée ou non d'un grillage, ou d'une grille ou de lisses en bois ajourées. - La hauteur est limitée à 1,50 m au total par rapport au terrain naturel avant travaux

	- La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,50 m et 1,00 m - La partie qui surmonte le mur bahut étant ajourée En façade et en limite séparative : - toutes les clôtures pourront être doublées par des haies vives de même hauteur. Ne sont pas admis : - Les clôtures en brande - Les palissades pleines en bois, les clôtures à planches pleines et jointives, - Les murs maçonneries pleins d'une hauteur supérieure à 0,60, - Les clôtures « fantaisies » ferronneries de style « baroque », roues de charrette, - Les parois en bois « tressé » (type cageots). Les murs pleins devront être enduits sur toutes les faces, et les plaques de béton sont interdites.
Jeanton 1AU N°3	Les toitures seront à deux pentes, avec possibilité d'une troisième pente. Les toitures auront une pente de 30 à 33% et seront couvertes de tuiles canal ton vieilli. Les toitures terrasses sont interdites. Le sens de faîtage principal devra être perpendiculaire à l'une des limites séparatives internes communes à deux lots. Les gouttières et descentes d'eaux pluviales devront avoir une couleur claire de blanc à beige Sont autorisés les fenêtres de toit à hauteur de 2 % sur une surface de 100 m² de toiture ainsi que les panneaux solaires. Les pignons nus seront interdits en façade. Les constructions devront recevoir un enduit de finition grattée ou projetée fin de couleur unique (teinte claire de blanc à beige). Toutefois, afin de souligner un volume de la construction, un enduit de couleur plus soutenu pourra être utilisé. Il devra être appliqué sur la hauteur totale du pan de mur enduit. Les bandes ou entourage d'éléments sont interdits, sans toutefois dépasser 25% de la surface totale de l'enduit. La construction pourra jouer sur des différences de structures en façades (ex enduit + bardage bois ou matériau composite). Les constructions en bois sont autorisées sous condition d'une finition des façades avec un bardage vertical teinté incolore ou blanc à beige clair. Les matériaux et le style des annexes d'habitation seront : - Soit identiques à ceux de la construction principale ; - Soit en bois ou matériau composite. Dans ce cas ils devront être teintés ou peints dans les tons de la construction principale (blanc à beige clair). Sont interdits : - tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, - les imitations de matériaux, - les couvertures en tôle ondulée, le chaume, les ardoises, les tuiles grises ou noires, - les bâtiments annexes et les garages réalisés avec des "moyens de fortune" ou des matériaux de récupération. Clôtures : - Le long des voies nouvelles :

	Les clôtures seront constituées de clôture girondine « ganivelle » de 1,20m de hauteur. Elles pourront être doublées par une haie arbustive aux essences locales ou adaptées à la région (arbousiers, genets, jeunes chênes verts et pins, laurier-tin, Laurier -cerise, laurier-sauce, Mimosa classique, Houx, Ciste à feuille de sauge...) formes, couleurs et hauteurs variées, taillée régulièrement à une hauteur de 1,50 m maximum. Les portails et portillons auront une hauteur maximale de 1,50 m. Afin d'assurer une harmonie à l'ensemble, ces portails et portillons seront blancs, noir, beige ou gris et à barreaudages verticaux ou horizontaux. Les lignes courbes seront exclues. - Entre propriétés mitoyennes et en fonds de lots : Les clôtures seront constituées d'un grillage à maille rigide de couleur vert avec ou sans soubassement, le dispositif aura une hauteur totale de 1.80m maximum. Elles pourront être doublées par une haie arbustive aux essences, formes, couleurs et hauteurs variées, taillée régulièrement à une hauteur de 1,80 m maximum. Emplacements poubelles et traitement des abords : En l'absence de garage, tout bâtiment à usage d'habitation sera doté d'un local de rangement pour les poubelles, qui rendra ces derniers invisibles du domaine public.
La Cousteyre 1AU N°4	Clôtures sur espace public : - Les clôtures ne doivent pas dénaturer l'aspect de l'ensemble existant ou du voisinage tant par leur dessin, leurs dimensions ou leurs matériaux. - La hauteur est limitée à 1,50 m au total - La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,50 m et 1,00 m - La partie qui surmonte le mur bahut étant ajourée - Les clôtures en brandes, canisses, bois tressé ou tout autre matériau inflammable et les clôtures constituées de panneaux béton emboîtés entre poteaux sont interdites. - Les clôtures végétales sont admises ; elles peuvent doubler les clôtures existantes. Leur hauteur est limitée à 2,50 m. - En cas de clôture grillagée, celle-ci n'est admise que dans le cas où elle est doublée d'une clôture végétale. Clôtures séparatives : - Les clôtures installées en limite séparative de propriété à l'exception des clôtures sur voies doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 m. - Des clôtures végétales peuvent doubler les clôtures existantes. Leur hauteur est limitée à 2 m. - Les clôtures en brande, canisses ou tout autre matériau inflammable sont interdites.
MOUTCHIC 1AU N°5	Clôtures sur espace public : - Les clôtures ne doivent pas dénaturer l'aspect de l'ensemble existant ou du voisinage tant par leur dessin, leurs dimensions ou leurs matériaux. - La hauteur est limitée à 1,50 m au total par rapport au terrain naturel avant travaux - La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,50 m et 1,00 m - La partie qui surmonte le mur bahut étant ajourée

	- Les clôtures en brandes, canisses, bois tressé ou tout autre matériau inflammable et les clôtures constituées de panneaux béton emboîtés entre poteaux sont interdites. - Les clôtures végétales sont admises ; elles peuvent doubler les clôtures existantes. Leur hauteur est limitée à 2,50 m. - En cas de clôture grillagée, celle-ci n'est admise que dans le cas où elle est doublée d'une clôture végétale. Clôtures séparatives : - Les clôtures installées en limite séparative de propriété à l'exception des clôtures sur voies doivent respecter une hauteur maximale de 1,50 m. - Des clôtures végétales peuvent doubler les clôtures existantes. Leur hauteur est limitée à 2 m. - Les clôtures en brande, canisses ou tout autre matériau inflammable sont interdites.
Lacanau océan Sud – Dune de Narsot 1AU N°6	Les clôtures en limite séparative seront inférieures à 2.50m Un mur bahut sera autorisé sur une hauteur maximale de 0,70 m par rapport au terrain naturel après travaux.
Montagnol-est 1AU N°7 Garriga-est 1AUy N°8	Les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels. Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est de même pour les constructions annexes. Les clôtures sur voies publique n'excéderont pas 2 m de hauteur et seront constituées de grillage galvanisé sur poteaux béton et doublées d'une haie vive. Les clôtures sur limite séparative n'excéderont pas 2 m de hauteur et seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage galvanisé. La coloration des façades doit être adaptée au paysage environnant dominé par les espaces verts ou boisements ; il peut être interdit d'appliquer la coloration d'une marque ou d'un produit sur l'ensemble d'une façade.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

- 1) Dans l'ensemble de la zone 1AU à l'exception de la zone 1AU n°6 ,pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement

Dans la zone 1AU n°6, pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place par logement et une place visiteurs pour 8 à 10 logements.

- 2) Pour les constructions à usage de bureaux et commerces (y compris les bâtiments publics notamment ceux recevant du public tel centre culturel, etc..) :

- 3 places de stationnement sans dépasser le plafond de surface de plancher équivalent aux $\frac{3}{4}$ des surfaces de bâtiments destinés aux bureaux ou commerce

Stationnement des activités à usage commercial : respect de l'article L.111-19 du code de l'urbanisme.

Stationnement des vélos : respect de l'article L.151-30 à 37 du code de l'urbanisme.

Modalités d'application :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement sur la parcelle de l'opération, celles-ci pourront être aménagées sur tout autre terrain situé à moins de 200 mètres de la construction.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Sans les zones 1AU suivantes :	Règlement
Le Montagnol 1AU N°1	Au moins 20% de la superficie du terrain doivent être traités en pleine terre.
Garriga 1AU N°2	Au moins 20% de la superficie du terrain doivent être traités en pleine terre.
Jeanton 1AU N°3	Sur chaque lot la plantation d’un arbre de haute tige par tranche de 25 m ² de plancher est obligatoire en même temps que la construction et le déboisement sera limité à ce qui est strictement nécessaire à la construction.
La Cousteyre 1AU N°4	Au moins 20% de la superficie du terrain doivent être traités en pleine terre.
MOUTCHIC 1AU N°5	Au moins 60% de la superficie du terrain doivent être traités en pleine terre.
Lacanau océan Sud – Dune de Narsot 1AU N°6	Au moins 30% de la superficie du terrain doivent être traités en pleine terre
Montagnol-est 1AU N°7	Au moins 10% de la superficie du terrain de chaque lot doivent être traités en pleine terre et être aménagés par des plantations d’arbres, des massifs de fleurs, arbustes et des pelouses.
Garriga-est 1AUy N°8	Les dépôts seront masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l’article L113.1 du Code de l’Urbanisme.

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations (voir annexe au présent règlement).

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AU 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE 1AU 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU ET SECTEUR 2AUe

La zone 2AU est une zone de réserve foncière pour une urbanisation à moyen-long terme.

Elle comporte :

- **le secteur 2AU de l'Aubarède (vocation principale : habitat)**
- **le secteur 2AU de La Cousteyre (vocation principale : habitat)**
- **le secteur 2AUe de La Cousteyre, destinée à l'aménagement d'équipement d'intérêt public (lycée, ...) et logement correspondant**

La zone 2AU et ses secteurs sont destinés à l'urbanisation à moyen ou long terme ; **l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la révision (allégée ou générale) du P.L.U.** après élaboration d'un plan et d'un programme d'aménagement et la réalisation des équipements en distribution des réseaux.

Le présent règlement sera adapté ou complété lors de la révision du P.L.U.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R.421-14 à R.421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et les changements de destination des constructions existantes listées à l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme.

En application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 et en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme :

- Par délibération du conseil municipal les démolitions sont soumises au permis de démolir*
- Par délibération du conseil municipal l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.*

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et installations sont interdites, sauf ouvrages et aménagements définis à l'article 2AU2.

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

Sont admises les constructions et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que voirie, ouvrages d'art, réseaux électricité, téléphone, assainissement, eau potable, drainage), si par leur situation ou leur passage, ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'aménagement du secteur.
- Les affouillements et exhaussements du sol liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 11 – L’ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AU 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

ZONE AGRICOLE ZONE A ET SECTEURS

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ET SECTEUR AR

Il s'agit d'une zone peu équipée qui recouvre les terres agricoles, sylvicoles qu'il convient de protéger de l'urbanisation.

La zone A comporte un secteur AR espace agricole remarquable au titre de la Loi Littoral

La zone A et ses secteurs sont couverts par le Plan de Prévention des Risques Feux (PPRif). Les dispositions réglementaires du PPRif s'appliquent et prévalent sur les dispositions du présent règlement (PPRif annexé au PLU).

Les dispositions de l'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme doivent être respectées.

Rappels :

- *Les espaces boisés classés figurant au plan devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.113.1 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, 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 de boisement.*
 - *les coupes et abattage sont soumis à autorisation*
 - *les demandes de défrichement sont irrecevables*
 - *entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir. Les demandes d'autorisation de démolir peuvent être refusées si les travaux envisagés sont de nature à compromettre le caractère architectural et paysager d'espaces ou d'ensembles bâtis cohérents.*
- *Toute construction ayant subi un sinistre (article L-111-3 du Code de l'Urbanisme) peut être reconstruite en assurant la reconduction des droits acquis (implantation, hauteur, etc...).*

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone A :

- **Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et aux services publics ou d'intérêt collectif**
- Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article A2 à l'exception des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières en dehors des espaces proches du rivage ;
- les constructions à usage commercial, artisanal, industriel, d'entrepôt
- Les terrains de camping, de caravanage,
- le stationnement de caravanes pratiqué isolément, sur des terrains non bâtis
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et les exhaussements de sols visés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux liés et indispensables à l'activité agricole ou forestière,
- Les parcs d'attractions, les aires de jeux, les parcs et terrains de sport et de loisirs,
- Les dépôts de toute nature,
- Les caravanes isolées
- Les habitations légères de loisirs (maisons mobiles notamment) et les parcs résidentiels de loisirs
- Les installations sur mats telles que les antennes et les éoliennes (les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent)
- Les parcs photovoltaïques

Sont interdites dans le secteur AR :

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol non compatibles avec l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A2– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

Dans la zone A, à l'exception du secteur AR :

- En dehors des espaces proches du rivage (application de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme) :
 - les bâtiments nécessaires à l'activité agricole ou forestière et les habitations liées directement aux exploitations agricoles et situées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation agricole ou forestière, dans un périmètre de 30 m des zones urbaines, des constructions et installations satisfaisant les dispositions de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme.
 - Les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, en dehors des espaces proches du rivage (article L.121-10 du Code de l'Urbanisme)
- la réhabilitation, l'aménagement, une extension unique de l'habitation existante, de 70 m² maximum (emprise au sol), sans dépasser 50 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U.
 - un abri jardin de 15 m² maximum d'emprise au sol
 - un garage de 30 m² maximum d'emprise au sol
 - une piscine par entité foncière et par maison existante

Dans l'ensemble de la zone A :

- Les équipements d'infrastructure à condition qu'ils ne modifient pas l'aspect extérieur de la zone et que toutes précautions soient prises pour assurer la bonne intégration dans le paysage, et l'économie des terres exploitées.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que voirie, ouvrages d'art, réseaux électricité, téléphone, assainissement, eau potable, drainage), si par leur situation ou leur passage, ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'aménagement du secteur.
- Les affouillements et exhaussements du sol liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Les dispositions de l'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme doivent être respectées.

Dans le secteur AR :

Peuvent être autorisés au sein des espaces littoraux remarquables 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 (article R. 121-5 du Code de l'urbanisme) :

- s'ils sont conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel et 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 sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- si elles sont conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, 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 ;
- la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

- s'ils sont conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel et à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
- 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.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'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 ;

Accès aux routes départementales (règlement de voirie départementale de la Gironde) :

Les nouveaux accès sur les RD3, RD6, classées et 1ère et 2ème catégories, sont interdits hors agglomération (au sens du code de la route).

Les nouveaux accès aux pistes cyclables, RD807 sont interdits même en agglomération (au sens du code de la route).

Le Centre Routier Départemental devra être consulté s'il y a création ou aménagement d'un accès sur une route départementale.

2. Voirie

Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des 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.

Aucune voie automobile ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 m. Une largeur de 5 m est admise pour la desserte d'un seul logement.

L'ouverture d'une voie privée carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau Potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour conformément aux dispositions fixées dans les annexes sanitaires jointes au dossier.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

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

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la superficie et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

3. Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distributions (électricité, téléphone...) doivent être souterrains.

Les ouvrages connexes (transformateurs...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1/ Les constructions doivent être édifiées selon un recul minimum de :

- 25 m de l'axe de la RD 106 E4 entre Lacanau Bourg et la limite communale de Ste Hélène
- 20 m de l'axe de la RD 3 et de la section de la RD 106 E4 à l'ouest de Lacanau Bourg
- 15 m de l'axe des autres voies et de la piste cyclable Bordeaux-Lacanau Océan.

Toutefois d'autres implantations peuvent être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...).

2/ Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées selon un recul minimum de :

- 15 m de l'axe des voies non départementales et de la piste cyclable Bordeaux-Lacanau Océan.

3/ Marges de recul minimales sur les routes départementales hors agglomération (au sens du code de la route) :

- > RD 6 (classée en 1^{ère} catégorie) :
 - Habitations : 35 m de l'axe
 - Autres constructions : 25 m de l'axe
- > RD 3 (classée en 2^e catégorie) :
 - Habitations : 25 m de l'axe
 - Autres constructions : 20 m de l'axe
- > RD 5E3 (classée en 3^e catégorie) :
 - Habitations : 15 m de l'axe
 - Autres constructions : 10 m de l'axe
- > RD 6E4 et RD 104E4 (classée en 4^e catégorie) :
 - Habitations : 10 m de l'axe
 - Autres constructions : 8 m de l'axe

Il peut être dérogé à ces règles de reculs :

- pour les extensions de constructions existantes et pour les annexes, lorsque celle-ci sont déjà situées au sein des reculs précités, à condition :
- De ne pas étendre la construction en deçà de la distance de recul minimale de la construction existante par rapport à la route départementale
- De ne pas être située au sein d'un emplacement réservé
- en cas de besoin lié au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif si il y a une justification d'une contrainte technique particulière (dérogation)

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les constructions agricoles et pour les extensions des habitations existantes :

- Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum de 4,00 m par rapport aux limites séparatives.

Toutefois d'autres implantations peuvent être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...).

Les constructions et installations doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m mesurés par rapport aux berges des fossés, crastes et cours d'eau à ciel ouvert, ou mesuré par rapport à l'axe de la canalisation lorsqu'ils sont busés.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Rappel :

L'extension des constructions existantes : les constructions doivent être jointives.

Pour les annexes aux habitations existantes : les constructions annexes (garage, abri jardin, piscine...), doivent être implantées à 15 m maximum de l'habitation existante.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces maximales d'extension autorisées dans le présent article ne jouent qu'une seule fois, en une ou plusieurs autorisations, à partir de la date d'approbation du PLU (mai 2017).

Dans la zone A, à l'exception du secteur AR :

a/ Pour les constructions à usage agricole et forestier :

- L'emprise au sol maximale ne doit pas dépasser 30 % du terrain.

b/ Dans le cas d'extension des habitations existantes :

- l'emprise au sol de la partie en extension est limitée à 70 m², sans dépasser 50 % de l'emprise au sol de la construction existante.

c/ Pour les annexes aux habitations, les emprises au sol maximales autorisées sont :

- Abri jardin : 15 m²
- Garage : 30 m²
- Une piscine par entité foncière et par bâtiment d'habitation

Dans le secteur AR :

Les dispositions de l'article 2 du présent règlement s'appliquent

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 / La hauteur maximale des constructions à usage d'habitations ne peut dépasser 3,10 m à l'égout de toiture et 4,7m au faîtage.

Dans le cas d'extension des habitations existantes : la hauteur de la construction en extension ne peut pas être supérieure à celle de la l'habitation existante.

2 / La hauteur maximale des constructions à usage agricole ou forestier ne peut dépasser 9,00 m à l'égout des toits, à l'exclusion des superstructures techniques.

3/ La hauteur n'est pas limitée pour les installations liées à l'agriculture ou à l'élevage et conditionnées par des impératifs techniques (silos par exemple).

4/ Les constructions annexes doivent être édifiées sur un seul niveau sans dépasser 3,10 m à l'égout de toiture et 4,70 m au faîtage.

5/ Les constructions liées aux équipements d'infrastructure, bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ne sont pas soumises à ces règles de hauteur.

ARTICLE A 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est de même pour les constructions annexes.

Les imitations de matériaux sont proscrites. On doit chercher au contraire à mettre en valeur les matériaux de la construction.

Les constructions traditionnelles doivent respecter les prescriptions suivantes :

a) Toitures

Les toitures à deux pentes ou plus doivent être recouvertes de tuiles de teinte claire sauf dans le cas :

- d'annexes de hauteur inférieure à 3,10 m accolées au bâtiment principal et invisibles des emprises publiques,
- des équipements publics.

Pour les annexes séparées du bâtiment principal, une toiture à une pente recouverte de tuiles claires est autorisée.

b) Murs

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou enduit,
- Les imitations de matériaux.

Les façades seront peintes ou enduites à la chaux naturelle ou dans des tons soutenus à l'exception des couleurs agressives, à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent (brique, pierre, bois, glace...).

c) Clôtures

- La hauteur est limitée à 1,50 m au total
- La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,50 m et 1,00 m
- La partie qui surmonte le mur bahut étant ajourée

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations (voir annexe au présent règlement).

ARTICLE A 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet.

ARTICLE A 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE A 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

ZONE NATURELLE ZONE N ET SECTEURS

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ET SECTEURS Na, Nc, Ne, Ngv, Nk, Nn

La zone N est une zone naturelle protégée. Elle couvre des espaces naturels, constructions isolées (habitations) et activités forestières, dont le site industriel de carbonisation.

Elle comporte les secteurs suivants :

Le secteur Na est un secteur lié à la fréquentation de la plage ou du lac, destiné à accueillir les animations de LACANAU OCEAN (installations démontables de type chapiteaux, cirques...) et lié aux concessions commerciales en bordure des plages.

Le secteur Nc est un secteur lié à la fréquentation de la forêt sous forme de sport nature. Un dépôt de matières inertes y est prévu (zone de dépôt en projet et parking de la réserve de Cousseau).

Le secteur Ne qui correspond aux emprises de la déchèterie et de la STEP.

Le secteur Ngv qui correspond à l'aire de grand passage (gens du voyage) au sud du bourg de Lacanau, face à la ZA de la Meule.

Le secteur Nn correspond :

- A la zone de loisirs et de sports de « Pitrot ».

Le secteur Nk correspond aux campings non contigus aux agglomérations de Lacanau Ville/Le Huga-Lacanau Océan et village du Moutchic (Nord de Marina de Talaris, Les Pèlerins).

La zone N et ses secteurs sont couverts en partie par le Plan de Prévention des Risques Littoral et Feux : les dispositions réglementaires des PPRL et PPRif s'appliquent et prévalent sur les dispositions du présent règlement (PPR annexés au PLU).

- A l'intérieur du périmètre des Plans de Prévention des Risques les dispositions des PPRL et PPRif s'appliquent et prévalent sur les dispositions du présent règlement (PPR annexés au PLU)

Dans la bande littorale (trait bleu porté au plan de zonage) ne sont autorisés que les constructions et installations prévues aux articles L.121-16 et L.121-17 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions de l'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme doivent être respectées.

Rappels :

- *Les espaces boisés classés figurant au plan devant être conservés, protégés ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.113.1 du Code de l'Urbanisme. En conséquence, 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 de boisement.*
 - *les coupes et abattage sont soumis à autorisation*
 - *les demandes de défrichement sont irrecevables*
 - *entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code Forestier.*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir. Les demandes d'autorisation de démolir peuvent être refusées si les travaux envisagés sont de nature à compromettre le caractère architectural et paysager d'espaces ou d'ensembles bâtis cohérents.*
- *Toute construction ayant subi un sinistre (article L-111-3 du Code de l'Urbanisme) peut être reconstruite en assurant la reconduction des droits acquis (implantation, hauteur, etc...).*
- *Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les Plans de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.L et PPRif) s'appliquent. Dans les secteurs concernés, les dispositions, prévues par les plans de prévention des risques approuvés par le Préfet, prévalent sur les dispositions du présent règlement. Il comporte des dispositions, annexées au présent P.L.U, réduisant le droit à construire ou interdisant toute construction.*

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 et celles, mentionnées à l'article N 2 qui ne satisferaient pas aux conditions énoncées ci-après.
- Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article N2 à l'exception des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières,
- Les créations ou extensions de terrains de camping, de caravanage,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et les exhaussements de sols visés à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux liés et indispensables à l'activité agricole ou forestière,
- Les parcs d'attractions, les aires de jeux, les parcs et terrains de sport et de loisirs,
- Les dépôts de toute nature,
- Les caravanes isolées
- Les habitations légères de loisirs (maisons mobiles notamment) et les parcs résidentiels de loisirs
- Les camps de tourisme (permanent, saisonniers) ou de loisirs.
- Les aires naturelles de camping
- Les installations sur mats telles que les antennes et les éoliennes (les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent)
- Les parcs photovoltaïques

Dans le secteur Nd :

- Toute construction ou installation nouvelle est interdite.

En outre :

- Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « espaces verts protégés », les constructions sont interdites, sauf celles qui sont autorisées sous condition à l'article 2 du présent règlement.
- A l'intérieur du périmètre des Plans de Prévention des Risques Littoral et Feux les dispositions des PPRL et PPRif s'appliquent et prévalent sur les dispositions du présent règlement (PPR annexé au PLU).

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

Les occupations et utilisation du sol suivantes sont admises sous réserve de ne pas mettre en cause la qualité d'espace naturel et si elles respectent les conditions ci-après :

Sont admises :

Dans la zone N et dans tous les secteurs :

- Les équipements d'infrastructure à condition qu'ils ne modifient pas l'aspect extérieur de la zone et que toutes précautions soient prises pour assurer la bonne intégration dans le paysage, et l'économie des terres exploitées.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que voirie, ouvrages d'art, réseaux électricité, téléphone, assainissement, eau potable, drainage), si par leur situation ou leur passage, ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'aménagement du secteur.
- Les affouillements et exhaussements du sol liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Dans la zone N, à l'exclusion des secteurs Na, Nc, Ne, Ngv, Nk, Nn:

- Les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, en dehors des espaces proches du rivage (article L.121-10 du Code de l'Urbanisme)
- La réhabilitation, l'aménagement, une extension unique de l'habitation existante, de 40 m² maximum (emprise au sol), sans dépasser 25 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U.
 - un abri jardin de 15 m² maximum d'emprise au sol
 - un garage de 20 m² maximum d'emprise au sol
 - une piscine par entité foncière et par maison existante

Dans les différents secteurs de la zone N :

En secteur Na	- Les constructions légères et les aménagements liés à la fréquentation de la plage ou du lac. - Les équipements liés à la fréquentation des plages (postes de secours). - Les constructions démontables liées à l'accueil des animations touristiques du type cirque, chapiteaux - Les constructions, installations et aménagements destinés à l'activité commerciale de proximité des plages.
En secteur Nc	- Les constructions et aménagements liés à l'accueil du public pour la fréquentation de la forêt.
En secteur Ne	- Les constructions et aménagement liés à la mise aux normes des installations de la STEP et de la déchèterie et équipements d'intérêt collectif
En secteur Ngv	- L'aménagement d'une aire de grand passage pour l'accueil des gens du voyage et toutes les installations qui y sont afférentes.
En secteur Nk, dans les terrains de camping et de caravanages existants	- Les aménagements sans durcissement, ni imperméabilisation des sols, ni extension, - La mise aux normes des installations existantes à la date d'approbation du PLU
En secteur Nn	- Les constructions et aménagements légers, liés à l'accueil du public, à l'exception des logements et hébergements - Les aménagements et installations sans durcissement, nécessaires au bon fonctionnement de l'aire de sport et de loisirs - La mise aux normes des installations existantes à la date d'approbation du PLU

En outre :

Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « espaces verts protégés », les occupations et utilisation du sol ci-après sont soumises aux conditions suivantes :

- les aménagements nécessaires à l'accès aux parcelles et les terrassements éventuels induits, lorsqu'il n'existe pas d'autre accès possible en dehors du secteur paysager,
- les travaux d'infrastructure et de desserte des réseaux,
- les aires de stationnement sous condition de l'accompagner d'une couverture boisée (avec 1 arbre de haute tige pour 100 m²), sous réserve de ne pas modifier la pente des terrains,
- la reconstitution du bâti existant après démolition.

A l'intérieur du périmètre des Plans de Prévention des Risques Littoral et Feux les dispositions des PPRL et PPRif s'appliquent et prévalent sur les dispositions du présent règlement (PPR annexé au PLU).

Les dispositions de l'article L.121-10 du Code de l'Urbanisme doivent être respectées.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voiries autres que départementales :

Sans objet.

Accès aux routes départementales (règlement de voirie départementale de la Gironde) :

Les nouveaux accès sur les RD3, RD6, RD 6E6, classées et 1ère et 2ème catégories, sont interdits hors agglomération (au sens du code de la route).

Les nouveaux accès aux pistes cyclables, RD801 RD807 sont interdits même en agglomération (au sens du code de la route).

Le Centre Routier Départemental devra être consulté s'il y a création ou aménagement d'un accès sur une route départementale.

En secteur Ngv :

L'aire de grand passage disposera d'un accès direct à la route départementale n°3, voie publique.

L'accès présentera 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 mètres, ni passage sous proche inférieur à 3,50 m de hauteur).

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Eau potable : raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

a) Eaux usées : raccordement au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

b) Eaux pluviales : les eaux pluviales seront absorbées par le terrain.

3. Electricité : les réseaux d'alimentation ou de distribution ainsi que le réseau d'éclairage public seront réalisés en souterrain.

En secteur Ngv :

L'aire de grand passage est raccordée aux réseaux publics de la zone d'activités économique de la Meule.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1. Les constructions à usage d'habitations seront édifiées selon un recul minimum de 15 m de la piste cyclable Bordeaux-Lacanau Océan.

2. Marges de recul minimales sur les routes départementales hors agglomération (au sens du code de la route) :

- > RD 6 (classée en 1^{ère} catégorie) :
 - Habitations : 35 m de l'axe
 - Autres constructions : 25 m de l'axe
- > RD 3, RD 6E6 (classées en 2^e catégorie) :
 - Habitations : 25 m de l'axe
 - Autres constructions : 20 m de l'axe
- > RD 5E3 et RD6E1 (classées en 3^e catégorie) :
 - Habitations : 15 m de l'axe
 - Autres constructions : 10 m de l'axe
- > RD 6E4 et RD 104E4 (classée en 4^e catégorie) :
 - Habitations : 10 m de l'axe
 - Autres constructions : 8 m de l'axe

> RD 801 et RD 807 : 10 m de part et d'autre de l'axe de la piste cyclable départementale, même en agglomération (au sens du code de la route).

Il peut être dérogé à ces règles de reculs :

- pour les extensions de constructions existantes et pour les annexes, lorsque celle-ci sont déjà situées au sein des reculs précités, à condition :
- De ne pas étendre la construction en deçà de la distance de recul minimale de la construction existante par rapport à la route départementale
- De ne pas être située au sein d'un emplacement réservé
- en cas de besoin lié au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif si il y a une justification d'une contrainte technique particulière (dérogation)

3. Le long des autres voies les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies
- Soit à 2 m minimum des voies
- Soit en continuité des constructions existantes, riveraines

4. Toutefois d'autres implantations peuvent être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...).

En outre :

Dans les différents sous-secteurs les règles suivantes s'appliquent:

En secteur Na	Les constructions doivent être édifiées : - Soit à l'alignement des voies - Soit à 2 m minimum des voies - Soit en continuité des constructions existantes, riveraines
En secteur Nc	SANS OBJET
En secteur Ne	Les constructions doivent être édifiées : - Soit à l'alignement des voies - Soit à 2 m minimum des voies - Soit en continuité des constructions existantes, riveraines
En secteur Ngv	Les constructions doivent être édifiées : - 15 m minimum depuis la RD
En secteur Nk	Les constructions doivent être édifiées : - Soit à l'alignement des voies - Soit à 2 m minimum des voies - Soit en continuité des constructions existantes, riveraines
En secteur Nn	Toute construction ou emplacement doit être implantée à une distance de 15 m minimum par rapport à l'alignement des voies. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises : - Pour la reconstruction partielle, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du POS et à condition de ne pas aggraver la non-conformité à celles-ci - Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone N :

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Dans les différents sous-secteurs les règles suivantes s'appliquent:

En secteur Na	Les constructions doivent être édifiées soit en limite, soit à une distance minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.
En secteur Nc	Les constructions doivent être édifiées soit en limite, soit à une distance minimum de 10 m par rapport aux limites séparatives.
En secteur Ngv	Les constructions doivent être édifiées soit en limite, soit à une distance minimum de 10 m par rapport aux limites séparatives.
En secteur Nk	Les constructions doivent être édifiées soit en limite, soit à une distance minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.
En secteur Nn	Les constructions doivent être édifiées soit en limite, soit à une distance minimum de 10 m par rapport aux limites séparatives.

Toutefois d'autres implantations peuvent être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...).

Les constructions et installations doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m mesurés par rapport aux berges des fossés, crastes et cours d'eau à ciel ouvert, ou mesurés par rapport à l'axe de la canalisation lorsqu'ils sont busés.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans la zone N :

Dans le cas d'extension des habitations existantes : les constructions doivent être jointives.

Pour les annexes aux habitations existantes : les constructions annexes (garage, abri jardin, piscine...), doivent être implantées à 15 m maximum de l'habitation existante.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces maximales d'extension autorisées dans le présent article ne jouent qu'une seule fois, en une ou plusieurs autorisations, à partir de la date d'approbation du PLU (mai 2017).

En zone N :

a/ Pour les constructions à usage agricole et forestier : sans objet

b/ Dans le cas d'extension des habitations existantes :

- l'emprise au sol de la partie en extension est limitée à 40 m², sans dépasser 25 % de l'emprise au sol de la construction existante.

c/ Pour les annexes aux habitations, les emprises maximales autorisées sont :

- Abri jardin : 15 m²
- Garage : 20 m²
- Une piscine par unité foncière et par bâtiment d'habitation

Dans les différents sous-secteurs les règles suivantes s'appliquent :

En secteur Na	Il n'est pas fixé de règles
En secteur Nc	Il n'est pas fixé de règles
En secteur Ngv	15 % de l'unité foncière
En secteur Nk	Il n'est pas fixé de règles
En secteur Nn	15 % de l'unité foncière

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone N :

1 / La hauteur maximale des constructions à usage d'habitations ne peut dépasser 3,10 m à l'égout de toiture et 4,70 m au faîtage

Dans le cas d'extension des habitations existantes : la hauteur de la construction en extension ne peut pas être supérieure à celle de la habitation existante.

2 / La hauteur maximale des constructions à usage agricole ou forestier ne peut dépasser 9 m à l'égout des toits, à l'exclusion des superstructures techniques.

3/ La hauteur n'est pas limitée pour les installations liées à l'agriculture, la sylviculture ou à l'élevage et conditionnées par des impératifs techniques (silos par exemple).

4/ Les constructions annexes doivent être édifiées sur un seul niveau sans dépasser 4,50 m au point le plus haut.

5/ Les constructions liées aux équipements d'infrastructure, bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ne sont pas soumises à ces règles de hauteur.

Dans les différents sous-secteurs les règles suivantes s'appliquent:

En secteur Na	La hauteur maximale hors tout ne doit pas dépasser 3,10 m.
En secteur Nc	La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 3,10 m à l'égout du toit et 4,70 m au maximum au faitage. Un niveau supplémentaire est autorisé sous combles.
En secteur Ngv	La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6,00 m
En secteur Nk	La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 3,10 m à l'égout du toit et 4,70 m au faitage.
En secteur Nn	La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6,00 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9,00 m au faitage (R+1).

Une hauteur supérieure peut être admise pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et unité d'aspect et de matériaux.

Les façades des constructions devront être en bardage de bois et les couvertures en tuile

Des dispositions différentes pourront être admises pour des raisons techniques.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations (voir annexe au présent règlement).

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

**ARTICLE N 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES
ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

**ARTICLE N 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NR

La zone NR recouvre les espaces naturels remarquables au titre de la loi littoral.

ARTICLE NR 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme
- A l'intérieur du périmètre des Plans de Prévention des Risques Littoral et Feux les dispositions des PPRL et PPRif s'appliquent et prévalent sur les dispositions du présent règlement (PPR annexés au PLU)

Dans la bande littorale (trait bleu porté au plan de zonage) ne sont autorisés que les constructions et installations prévues aux articles L.121-16 et L.121-17 du Code de l'Urbanisme.

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

Peuvent être autorisés au sein des espaces littoraux remarquables 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 (article R. 121-5 du Code de l'urbanisme) :

- s'ils sont conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel et 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 sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- si elles sont conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, 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 ;
- la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- s'ils sont conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel et à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
- 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 article L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'environnement.

ARTICLE NR 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'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 (accès d'au moins 4 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m ni passage sous porche de hauteur inférieure à 4 m).

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être adapté au mode d'occupation du sol envisagé et ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Accès aux routes départementales (règlement de voirie départementale de la Gironde) :

Les nouveaux accès sur les RD3, RD6, classées et 1ère et 2ème catégories, sont interdits hors agglomération (au sens du code de la route).

Les nouveaux accès aux pistes cyclables, RD801 RD807 sont interdits même en agglomération (au sens du code de la route).

Le Centre Routier Départemental devra être consulté s'il y a création ou aménagement d'un accès sur une route départementale.

. RD 801 et RD 807 : 10 m de part et d'autre de l'axe de la piste cyclable départementale, même en agglomération (au sens du code de la route).

Il peut être dérogé à ces règles de reculs :

- pour les extensions de constructions existantes et pour les annexes, lorsque celle-ci sont déjà situées au sein des reculs précités, à condition :
- De ne pas étendre la construction en deçà de la distance de recul minimale de la construction existante par rapport à la route départementale
- De ne pas être située au sein d'un emplacement réservé
- en cas de besoin lié au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif si il y a une justification d'une contrainte technique particulière (dérogation)

2. Voirie

Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par une voie publique ou privée dans des 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.

Toute voie publique ou privée à créer, destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur de plate-forme d'au moins 8 m dont 5 m de chaussée.

Pour les voies restant privées, la largeur de chaussée peut être réduite à 3.50 m mais la largeur de la plate-forme ne doit pas pour autant être inférieure à 8 m.

L'ouverture d'une voie privée carrossable est refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour (aire de manœuvre de 10 m de rayon minimum ou T de manœuvre). Une signalisation spéciale, conforme au code de la route est obligatoire.

ARTICLE NR 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau Potable

Toute construction ou installation qui, e par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

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

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la superficie et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

3. Réseaux divers

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distributions (électricité, téléphone...) doivent être souterrains.

Les ouvrages connexes (transformateurs...) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

ARTICLE NR 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1. Le long des voies non départementales :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies
- Soit à au moins 2,00 mètres des voies
- Soit en continuité des constructions existantes

2. Marges de recul minimales sur les routes départementales hors agglomération (au sens du code de la route) :

- . RD 6 (classée en 1^{ère} catégorie) :
 - 25 m de l'axe
- . RD 3 (classée en 2^e catégorie) :
 - 20 m de l'axe
- . RD 5E3 et RD6E1 (classées en 3^e catégorie) :
 - 10 m de l'axe
- . RD 6E4 et RD 104E4 (classée en 4^e catégorie) :
 - 8 m de l'axe

ARTICLE NR 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite(s)
- Soit à au moins 5,00 m des limites

ARTICLE NR 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE NR 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE NR 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments est déterminée par les exigences techniques de l'activité envisagée sous réserve d'en démontrer, par une note technique, la nécessité. Cette note expose également l'impact du projet sur l'environnement.

En cas de travaux sur des bâtiments existants, la hauteur initiale ne doit pas être dépassée.

ARTICLE NR 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et unité d'aspect et de matériaux.

Les façades des constructions devront être en bardage de bois et les couvertures en tuile

Des dispositions différentes pourront être admises pour des raisons techniques.

ARTICLE NR 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE NR 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations (voir annexe au présent règlement).

Les espaces boisés classés par le plan comme devant être conservés, sont soumis aux dispositions de l'article L113.1 et 2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE NR 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

**ARTICLE NR 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES
ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

**ARTICLE NR 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nz

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **NZ** correspond à l'ensemble des terrains naturels à protéger au sein de l'ancienne ZAC de l'Ardilouse, dont le statut de ZAC a été clôturé par le Conseil Syndical du Syndicat Mixte par délibération du 16 octobre 2009 et par le Conseil Municipal de Lacanau par délibération du 22 octobre 2009.

En application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005 et en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme :

- *Par délibération du conseil municipal les démolitions sont soumises au permis de démolir*
- *Par délibération du conseil municipal l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.*

ARTICLE NZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitat
- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage commercial sauf pour les activités liées au golf
- Les constructions à usage artisanal
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les constructions à usage d'entrepôt
- Les constructions à usage agricole
- Les terrains de camping et de caravanage
- Le stationnement de caravanes
- Les exploitations et ouvertures de gravières et de carrières
- Les dépôts

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

- Les constructions liées et nécessaires à la défense incendie.
- Les infrastructures et superstructures techniques liées aux réseaux ou aux équipements d'intérêt collectif.
- Les éléments de mobilier urbains destinés à faciliter la promenade, l'abri ou le repos des promeneurs.
- Les constructions légères liées à la réalisation d'équipements de plein air ayant une fonction touristique dans la mesure où elles ne comportent aucun type d'hébergement.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « espaces verts protégés », les constructions sont interdites, sauf :

- les aménagements nécessaires à l'accès aux parcelles et les terrassements éventuels induits, lorsqu'il n'existe pas d'autre accès possible en dehors du secteur paysager,
- les installations de sports et de loisirs
- les clôtures,
- les travaux d'infrastructure et de desserte des réseaux,
- les aires de stationnement naturelles
- la reconstitution du bâti existant après démolition.

ARTICLE NZ 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 et permettant de répondre à l'importance et à la destination des constructions.

Accès aux routes départementales (règlement de voirie départementale de la Gironde) :

Les nouveaux accès sur la RD6 classée en 1ère catégorie, sont interdits hors agglomération (au sens du code de la route).

Le Centre Routier Départemental devra être consulté s'il y a création ou aménagement d'un accès sur une route départementale.

ARTICLE NZ 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Les réseaux sont obligatoirement réalisés en souterrain.

Les réseaux existants en aérien doivent être obligatoirement enterrés à l'occasion des opérations d'extension ou de renforcement.

1- Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2- Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

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

3- Réseaux divers

Electricité :

Tous les réseaux d'alimentation ou de distribution, ainsi que les réseaux d'éclairage public doivent être réalisés en souterrain.

Un soin particulier doit être apporté à l'implantation et à la réalisation des transformateurs, qui doivent être soit intégrés aux constructions, soit dissimulés aux vues par des écrans végétaux appropriés.

Emissions radioélectriques :

Les antennes individuelles de réception des émissions radioélectriques sont interdites.

ARTICLE NZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

1. Les constructions doivent être implantées à :

- au moins 5 m de l'alignement des voies non départementales

2. Marges de recul minimales sur les routes départementales hors agglomération (au sens du code de la route) :

. RD 6 (classée en 1^{ère} catégorie) :

- Habitations : 35 m de l'axe
- Autres constructions : 25 m de l'axe

Il peut être dérogé à ces règles de reculs :

- pour les extensions de constructions existantes et pour les annexes, lorsque celle-ci sont déjà situées au sein des reculs précités, à condition :
- De ne pas étendre la construction en deçà de la distance de recul minimale de la construction existante par rapport à la route départementale
- De ne pas être située au sein d'un emplacement réservé
- en cas de besoin lié au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif si il y a une justification d'une contrainte technique particulière (dérogation)

ARTICLE NZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 4 mètres d'une limite séparative.

ARTICLE NZ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE NZ 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE NZ 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toutes les hauteurs sont calculées à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur des constructions est limitée à 3,00 m à l'égout ou à l'acrotère et à 4,50 m au faîtage.

ARTICLE NZ 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

1. Les constructions nouvelles autorisées doivent être réalisées exclusivement en matériaux naturels et les murs extérieurs traités en teinte naturelle ou sombre.

2. Les clôtures

Les clôtures doivent être réalisées soit en haies végétales soit en bois peint ajouré traité en teinte naturelle ou sombre, à l'exclusion de toute maçonnerie.

Au cas où une clôture grillagée ou autre serait nécessaire pour des raisons de sécurité elle doit être obligatoirement masquée de part et d'autre par des éléments végétaux.

ARTICLE NZ 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE NZ 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés (EBC) sont soumis aux dispositions de l’article L.113.1 du C.U.

Les constructions autorisées doivent être rendues invisibles des emprises publiques par la constitution de masques végétaux adéquats.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences locales et de composition variée, adaptées au site et à la nature des sols, sont vivement recommandées pour la création et le renouvellement de plantations (voir annexe au présent règlement).

Dans les espaces repérés aux documents graphiques du règlement par la mention « espaces verts protégés »:

- La végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée, dans les limites des dispositions applicables de droit privé.
- L’élagage et le défrichage doivent se faire en conservant les sujets à hautes tiges situés sur les espaces non occupés et en partie sur les aires de stationnement. L’obtention du permis de construire ou de l’autorisation de travaux peut être subordonnée au maintien de tout ou partie des plantations existantes.

Il doit être procédé au remplacement des éléments du boisement existant abattus pour des besoins de la réalisation du golf, soit par un engazonnement, soit par des plantations florales ou arbustives, soit par l’implantation de feuillus d’essences diverses, de façon à assurer une couverture végétale totale et un aspect paysager compatible avec la protection du site.

ARTICLE NZ 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE NZ 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE NZ 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

ANNEXES

Annexe 1

ESSENCES VEGETALES INTERDITES / PRECONISEES

Essences préconisées :

Les **essences recommandées** pour les espaces publics sont choisies parmi la végétation environnante qui est particulièrement adaptée au régime météorologique local, adaptée au sol et ne nécessitant que peu d'arrosage. Les essences qui seront plantées seront à choisir parmi la liste suivante (liste non exhaustive). Les « franges naturelles » se rapprocheront fortement de cette liste alors que les plantations situées à proximité des centres urbains pourront être enrichies d'ornementales. Pour la diversité des ambiances d'autres choix peuvent être fait, il suffira de les argumenter. Ces essences sont classées par structures écologiques.

- **Liste d'espèces pour la constitution de haies bocagères au niveau des marais et ripisylves**

Nom vernaculaire	Nom latin	Arbres de haut-jet	Taillis	Arbustes	Arbrisseaux
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	x			
Frêne	<i>Fraxinus exelsior</i>	x			
Orme	<i>Ulmus minor</i>	x	x		
Aulne	<i>Alnus glutinosa</i>	x	x		
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	x	x		
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>		x	x	
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>		x	x	
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>			x	
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>			x	
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>			x	
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>			x	x
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>			x	x
Cornouiller	<i>Cornus sanguinea</i>				x
Eglantier	<i>Rosa sp (canina, sempervirens...)</i>				x

- **Liste d'espèces pour la constitution de haies au niveau des reliefs agricoles**

Nom vernaculaire	Nom latin	Arbres de haut-jet	Taillis	Arbustes	Arbrisseaux
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	x			
Frêne	<i>Fraxinus excelsior</i>	x			
Orme	<i>Ulmus minor</i>	x	x		
Merisier	<i>Prunus avium</i>	x			
Arbousier commun	<i>Arbutus unedo</i>			x	
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>		x	x	
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>			x	
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>			x	
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>			x	x
Prunelier	<i>Prunus spinosa</i>			x	x
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>			x	x
Cornouiller	<i>Cornus sanguinea</i>				x
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>				x
Eglantier	<i>Rosa sp (canina, sempersirens...)</i>				x

- **Liste d'espèces pour les quartiers sous couvert boisé**

Nom vernaculaire	Nom latin	Arbres de haut-jet	Taillis	Arbustes	Arbrisseaux
Pin maritime	<i>Pinus pinaster</i>	x			
Chêne vert	<i>Quercus ilex</i>	x			
Chêne liège	<i>Quercus. suber</i>	x			
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	x			
Merisier	<i>Prunus avium</i>	x			
Arbousier commun	<i>Arbutus unedo</i>			x	
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>		x	x	
Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>		x	x	
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>			x	
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>			x	x
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>				x
Cornouiller	<i>Cornus sanguinea</i>				x

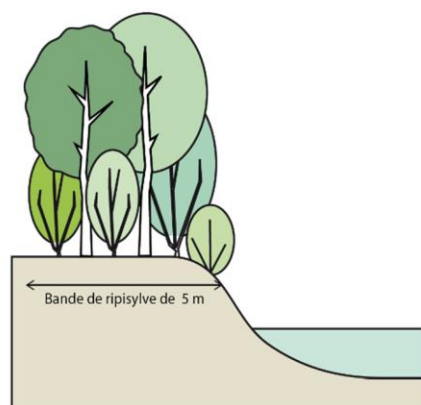
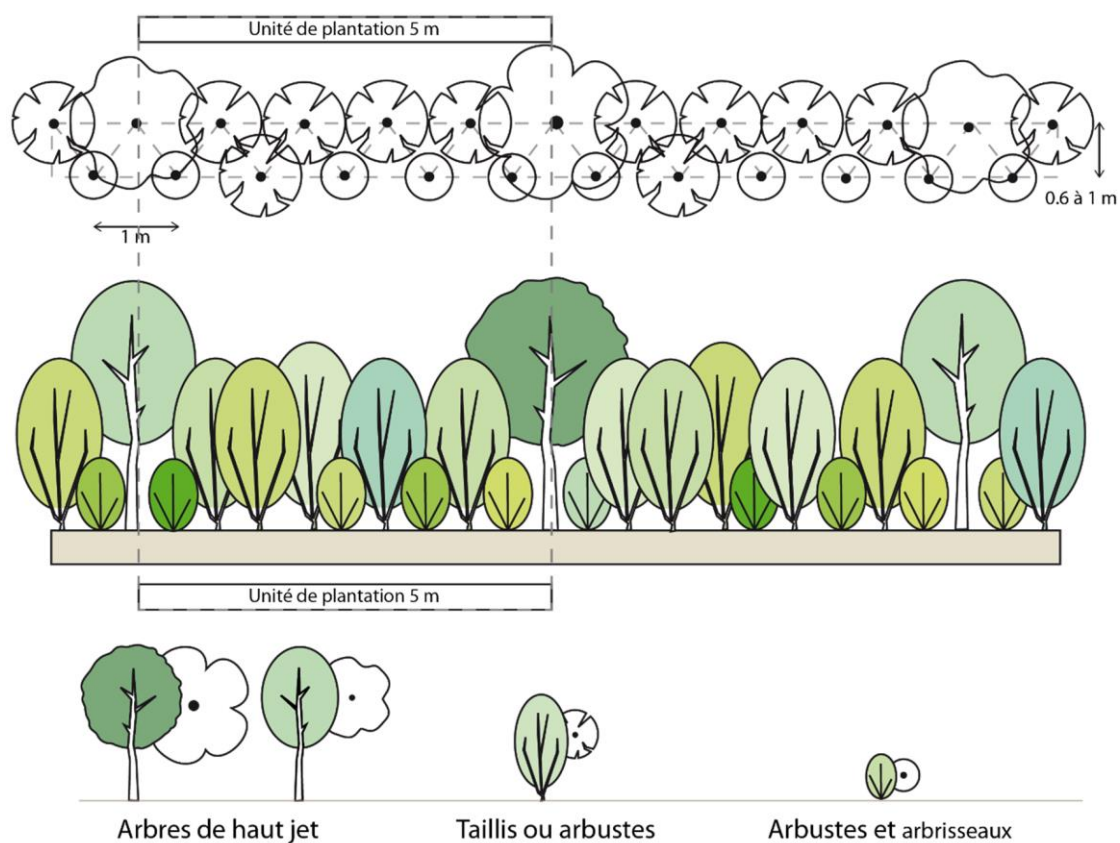
Les essences à proscrire dans les espaces publics et privés :

Certaines plantes exotiques introduites dans nos régions sont devenues invasives. Elles colonisent les milieux naturels et étendent leurs populations, parfois de manière considérable.

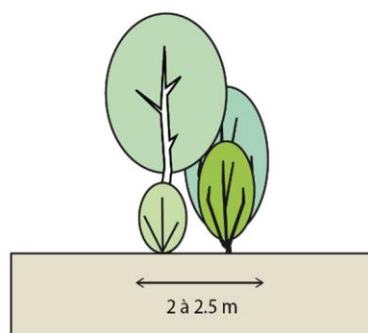
Les plantes invasives posent avant tout des problèmes écologiques. Une fois acclimatées dans nos jardins, elles se disséminent dans le milieu naturel et peuvent s'y installer, elles dominent progressivement la végétation en formant des tapis denses et continus. Elles prennent la place des plantes indigènes et leur développement peut ainsi conduire à une diminution de la diversité végétale. Cette banalisation de la flore peut ensuite avoir des répercussions sur l'ensemble de la faune qui vit dans le milieu (insectes, oiseaux, faune du sol, etc.). Il en résulte une perte de biodiversité. Il est de notre devoir de ne pas multiplier.

Essences à proscrire	
Nom vernaculaire	Nom latin
Arbre aux papillons	<i>Buddleja davidii</i>
Balsamine à petites fleurs	<i>Impatiens parviflora</i>
Balsamine de l'Himalaya	<i>Impatiens glandulifera</i>
Berce du Caucase	<i>Heracleum mantegazzianum</i>
Cerisier tardif	<i>Prunus serotina</i>
Cotonier	<i>Baccharis halimifolia</i>
Erable negundo	<i>Acer negundo</i>
Faux-vernis du Japon	<i>Ailanthus altissima</i>
Laurier cerise	<i>Prunus laurocerasus</i>
Renouées du Japon	<i>Reynoutria japonica</i>
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Séneçon sud-africain	<i>Senecio inaequidens</i>
Solidage géant	<i>Solidago gigantea</i>

Schéma de principe pour la plantation de haie



Coupe d'une plantation de ripisylve
avec essences adaptées



Coupe d'une plantation de haie
avec essences adaptées

Document réalisé par Rivière-Environnement 32 rue du Prêche Bègles 05.56.49.59.78

Annexe 2

P.L.U. DEFINITIONS

Un certain nombre de définitions peuvent présenter un caractère directif, alors que des interprétations différentes ou plus larges peuvent être données. Il importe de cadrer le vocabulaire technique ou juridique, dont certaines définitions – et rappeler les articles codifiés auxquels on pourra se référer – pour exercer l'application réglementaire du P.L.U.

Présentation du présent document :

- En caractères droits : définitions
- En écriture en italique : *application de la définition au P.L.U.*

Abri de jardin

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes

Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

Comme toute construction, l'implantation d'un abri de jardin est soumise à déclaration, voire à autorisation dans certains cas.

Une déclaration préalable est nécessaire pour les abris d'une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 m² édifiés sur un terrain.

Accès

L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Sont donc soumis aux dispositions du règlement :

- Les accès donnant directement sur la voie : portail, porte de garage,...
- Les chemins d'accès raccordés sur une voie sous la forme d'une bande de terrain et d'une servitude de passage permettant l'accès à un ou des terrains en second rang, qui ne sont pas desservis directement par une voie publique.

Affectation

Voir « destination »

Affouillement et exhaussement

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai.

Le règlement du P.L.U. peut les réglementer (voir le règlement), un régime d'autorisation ou de déclaration s'applique suivant les cas,

(Voir aussi : aires de stationnement)

Aires de stationnement

En application des articles 12, en l'absence de schéma fonctionnel justificatif, la surface minimale dédiée aux aires de stationnement est de 25m² par véhicule, y compris l'accès ; en cas de garage implanté à l'alignement, ou à moins de 5,00m de l'alignement, cette surface peut être ramenée à 15m² pour l'emplacement accessible directement par la voie d'accès.

Il est exigé que les espaces de stationnement dédiés aux véhicules motorisés présentent les caractéristiques suivantes :

Les places créées doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- pour les places de stationnement en bataille :
 - › longueur : 5 mètres,
 - › largeur : 2,50 mètres. Cette dimension doit être libre de tout encombrement par des murs ou piliers ;

- pour les places de stationnement en épi :
 - › longueur : 5 mètres,
 - › largeur : 2,20 mètres.
- › Les voies internes de desserte du parking doivent avoir une largeur minimale de 5,5 m pour permettre les circulations et manœuvres.

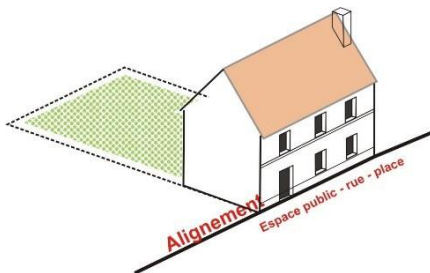
Alignement

L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains ; on peut se référer à l'article L.112-1 et suivants du Code de la Voirie routière.

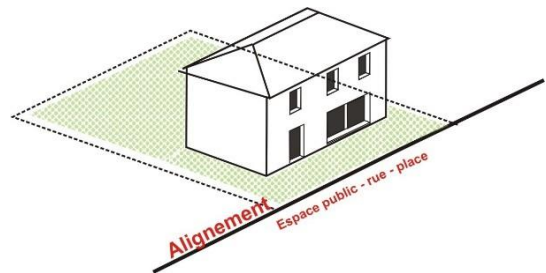
Ou

Délimitation entre la voie publique et l'espace privé ou entre la voie accessible au public et la parcelle.

En l'absence d'un plan d'alignement, c'est l'alignement de fait qui s'applique (dont les façades ou clôtures sur l'espace public sont la matérialisation la plus courante).



Construction à l'alignement



Construction en retrait ou en recul par rapport à l'alignement

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Les pergolas, car port, abri... sont des annexes, contrairement à une piscine qui n'en est pas une.

Elles comprennent notamment :

- Les remises,
- Les ateliers,
- Les séchoirs et celliers extérieurs au logement,
- Les garages extérieurs au logement,
- Les locaux techniques
- Les piscines

L'annexe ne fait pas corps avec le bâtiment principal, ainsi un garage, un cellier, une chaufferie accolée et ayant un accès direct au bâtiment principal ne sont pas des annexes, mais extension.

Antenne

Suivant les différents types d'antennes, leurs dimensions et leur situation, notamment en espaces protégés, il existe différentes réglementations et régimes d'autorisation.

Acrotère

Couronnement placé à la périphérie d'une toiture-terrasse ; l'acrotère sert à parachever l'étanchéité de la terrasse sur son pourtour ; elle peut servir de garde-corps lorsque la terrasse est accessible

Le point le plus élevé de l'acrotère sert de référence pour l'application des règles de hauteur maximales déterminées par les articles 10 du règlement du P.L.U.

Arbre de petit, moyen et grand développement :

Sont considérés comme :

- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de grand développement : les sujets de plus de 15m de hauteur à l'âge adulte ;

Auvent

Construction d'une couverture sans mur périphérique, si ce n'est la paroi qui le supporte.

L'auvent n'est pas considéré comme un bâtiment, mais il est comptabilisé au titre de l'emprise au sol, si le règlement ne l'en exclut pas.

Baie

Ouverture fermée ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte) pratiquée dans un mur ou une couverture, servant de porte ou de fenêtre ; lorsque la baie ne donne pas de vue (verre opaque ou translucide et châssis non ouvrant), il peut s'agir d'un jour de souffrance.

Balcon

Plate-forme accessible située à un niveau de plancher au-dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.

Bande littorale

La règle d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés de la bande des 100 mètres est fixée par l'article L. 121-16 du Code de l'urbanisme, la loi énonçant à ce sujet qu' « *En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du Code de l'environnement* »

L'article L. 121-19 du Code de l'urbanisme ouvre la possibilité au plan local d'urbanisme de « *porter la largeur de la bande littorale mentionnée à l'article L. 121-16 à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient* ».

Cette règle connaît une exception :

L'article L. 121-17 du Code de l'urbanisme prévoit que peuvent être réalisées dans la bande des 100 mètres, en dehors des espaces urbanisés, les « *constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau* ».

Bandeau

Bande horizontale saillante, unie ou moulurée, qui s'étend de façon continue sur la longueur d'une façade. Disposés en général au droit des planchers, les bandeaux marquent visuellement la division des étages, et rompent la monotonie des façades ; ils ont aussi une fonction de protection des façades contre le ruissellement des eaux lorsqu'ils sont suffisamment saillants et munis d'un larmier.

Bardage

Technique qui consiste à assembler des pièces métalliques ou de bois par bandes verticales ou horizontales sur une ossature

Bâtiment

Tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol, à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs.

Le PLU protège, en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, des immeubles (bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Bruit

Des zones de nuisances sonores sont portées au P.L.U. et induisent l'application de normes d'isolation.

Capteur solaire

Dispositif, installé sous forme de panneaux, destiné à récupérer une partie de l'énergie du rayonnement solaire pour la convertir en une forme d'énergie (électrique ou thermique)

On distingue deux types de panneaux solaires :

- les panneaux solaires thermiques, appelés *capteurs solaires thermiques*, qui convertissent la lumière en chaleur récupérée et utilisée sous forme d'eau chaude ;
- les panneaux solaires photovoltaïques, appelés *modules photovoltaïques*, qui convertissent la lumière en électricité.

Carrières

Installations destinées à exploiter les richesses du sol ou du sous-sol (sable, gravier, pierre)

Changement de destination

La transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux.

Le changement de destination s'applique, notamment au P.L.U., lorsqu'on change de catégorie d'occupation ou d'utilisation du sol à laquelle correspond une règle du P.L.U. suivant les articles et les zones.

Châssis et serres

Assemblage en métal ou en bois servant à encadrer ou soutenir un objet, un vitrage

Clôture

La clôture délimite une parcelle ou un ensemble de parcelles vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclore un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement.

Les clôtures sont soumises à déclarations si les collectivités ont délibéré à cet effet ou suivant le statut de protection de l'espace.

*Exemples de clôture mur bahut
surmonté d'un traitement ajouré*



*Exemples de clôture grillage
doublé d'une haie végétale*



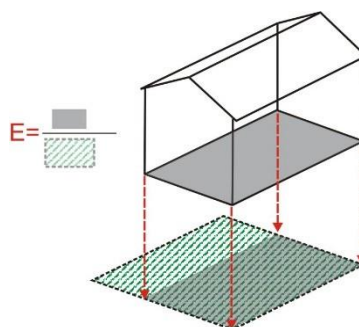
Coefficient d'emprise au sol

L'emprise autorisée peut être donnée sous forme de coefficient par le pourcentage de la surface bâtie projetée au sol sur la surface de parcelle ou d'unité foncière.

On comptabilise en emprise au sol la totalité des constructions (bâtiment, auvents, piscines, etc.)

Le Règlement du P.L.U. peut définir ce qui est comptabilisé ou non dans l'emprise au sol (voir définition « emprise au sol »).

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du (ou des) bâtiment(s), ou de l'ensemble des constructions, suivant les cas, sur une surface horizontale fictive.



Coefficient de biotope :

Le coefficient de biotope définit la part minimale d'espaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat, exigée par rapport à la surface totale d'un terrain. Ces espaces « favorables à la nature » peuvent prendre différentes formes qui sont pondérées en fonction de leur nature, de leur contribution à la présence de nature en ville, au ralentissement et la rétention des écoulements d'eau de pluie, à l'isolation thermique des bâtiments et à la réduction des îlots de chaleur en milieu urbain. Le coefficient de biotope est exprimé sous la forme d'un pourcentage minimal à respecter qui précise le plus souvent une part minimale de surface à traiter en pleine terre. La part restante pouvant être traitée avec les différents types d'espaces ou systèmes hors sol (comme les toitures et façades végétales) pris en compte dans le calcul du coefficient. Le porteur de projet est libre de jouer sur les différents types de surfaces favorables à la nature pour atteindre l'objectif fixé pour chacune des zones.

Modalités de calcul :

Tout projet de construction ou d'aménagement, situé dans une zone où s'applique un coefficient de biotope, doit comprendre une proportion de surfaces favorables à la nature. Les surfaces favorables à la nature prises en compte par le règlement et leur pondération sont présentées dans le tableau ci-suit :

Types de surfaces favorables à la nature		Coefficient pondérateur	Exemple de surface
Type 1	Surfaces classées en EBC ou EVP et traitées en pleine terre	1.3	Boisements protégés
Type 2	Arbres existants conservés sur pleine terre : - moyen développement : 20 m² par arbre ; - grand développement : 50 m² par arbre.	1.3	Arbres isolés ou en massif, <u>alignement d'arbres</u> > Arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte ; > Arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte.
Type 3	Espaces verts en pleine terre	1	Espace vert enherbé, potager, massif planté, champ, etc.
Type 4	Espaces traités avec des matériaux perméables pour l'air et l'eau avec infiltration d'eau de pluie	0.6	Mélange terre/pierre, graviers
Type 5	Surfaces imperméables recouvertes de <u>terre végétale</u> d'une <u>épaisseur égale ou supérieure à 0,20 m</u>	0.6	Espace vert sur dalle ou toiture végétalisée
Type 6	Surfaces imperméables recouvertes de <u>terre végétale</u> d'une <u>épaisseur inférieure à 0,20 m</u>	0.3	Espace vert sur dalle ou toiture végétalisée avec une faible épaisseur de terre

Le coefficient de biotope se calcule selon la formule suivante :

$$\frac{\begin{aligned} &(\text{surface de type 1} \times \text{coefficient de pondération type 1}) \\ &+ (\text{surface de type 2} \times \text{coefficient de pondération type 2}) \\ &+ \dots \\ &+ (\text{surface de type 8} \times \text{coefficient de pondération type 8}) \end{aligned}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Les dispositions relatives au coefficient de biotope s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance. Des exigences spécifiques aux opérations d'aménagement d'une certaine taille sont également prévues par le règlement.

Les surfaces imperméables (surfaces goudronnées, bétonnées, carrelées...) ne sont pas prises en compte dans le calcul du coefficient de biotope.

Combles

On appelle comble le niveau de plancher situé immédiatement sous le toit d'un édifice. Le comble est dit aménageable lorsque la partie de l'espace intérieur compris sous les versants du toit présente une hauteur supérieure à 1,80m et dispose d'un plancher porteur et accessible.

Contiguïté

On parle de la contiguïté de deux propriétés. C'est l'état de deux choses qui sont contigües, c'est-à-dire lorsqu'elles sont adjacentes, attenantes, se touchant sans intermédiaire. On parle de maisons contigües lorsqu'elles sont accolées sans forcément qu'il y ait un rapport quelconque entre elles (d'occupation, de style par exemple), elles sont juste côte à côte.

Corniche

A l'extérieur, moulure en saillie sous toiture ou en rive de terrasse qui couronne et protège une façade et sur laquelle sont souvent placés les chéneaux.

Coupe et abattage d'arbres

Les coupes et abattages procèdent d'interventions ponctuelles sur des arbres ou masses boisées, sans qu'elles ne génèrent de dessouchage, défrichement ou coupe rase et qu'elles soient occasionnelles, le plus souvent motivées par un besoin d'entretien ou un aléa (tempêtes, maladies, etc.).

Démolition

La démolition a pour effet de faire disparaître en totalité ou en partie un bâtiment, notamment son gros-œuvre ou de le rendre inutilisable.

Le permis de démolir est rendu obligatoire soit en raison d'un statut d'espace protégé soit par délibération du Conseil Municipal instituant le permis de démolir.

Desserte

Voir « voie de desserte ».

Destination. Le Code de l'Urbanisme a prévu 9 destinations :

1. Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service, *chambres d'hôte*

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la surface de plancher d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la surface de plancher occupée par les artistes.

Pour l'habitation affectée au logement social, Voir Logement locatif social.

2. Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels.

3. Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

4. Commerce :

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Elle comprend également les hôtels.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

5. Artisanat :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

6. Industrie :

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

7. Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

8. Agriculture :

Il s'agit des activités agricoles et sylvicoles. Les centres équestres avec élevage, les chenils ont une vocation agricole.

9. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;

- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les " points-relais " d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

Division

Les divisions de propriété sont contrôlées par les régimes d'autorisation ou de déclaration, suivant les cas (opérations d'aménagement, lotissements, permis groupé valant division, détachement de parcelle).

Domaine public

Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public.

Ces biens sont classés de la façon suivante :

- domaine public mobilier et domaine public immobilier, selon la nature des biens
- domaine public de l'Etat, des communes... selon la personne publique gestionnaire des biens
- domaine public maritime, fluvial, aérien... selon la situation géographique ou physique des biens
- domaine public naturel et domaine public artificiel.

Droit de préemption

Droit qui permet à la collectivité dotée d'un PLU d'acquérir par priorité une propriété foncière mise en vente par son propriétaire.

Droit de Préemption Urbain (D.P.U.)

Droit de Préemption Urbain. Lors de la vente d'un terrain, la commune a droit de préemption, c'est à dire qu'elle est prioritaire sur l'achat du terrain, afin de faciliter l'aménagement urbain.

Egout de toit

Ligne horizontale située au-dessus du dernier niveau constituant la façade, destinée à recueillir les eaux pluviales en partie haute de la construction au bas du brisis ou du rampant de toiture.

Emplacement réservé

Ils constituent des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt généraux ou des espaces verts, et éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec la destination future (article L 151-41 du code de l'Urbanisme). Cette disposition enclenche un droit de délaissement.

Cette réglementation constitue donc une garantie de disponibilité d'un bien. Leur délimitation est précisée au plan de zonage du P.L.U. et leur liste y figure.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les constructions enterrées telles que les sous-sols, les dalles ne dépassant pas le niveau du sol.
- Les terrasses de plain-pied (hauteurs inférieures à 0.60 m de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux).
- Les éléments d'isolation par l'extérieur ajoutés aux constructions existantes dans une limite de 0,50 m d'épaisseur.
- Les annexes et les piscines, entrent dans le calcul de l'emprise au sol.

Encadrement des baies

Élément d'architecture par forme en saillie ou non, avec une moulure ou non, en pierre, enduit ou bois, voire en métal, qui entoure la baie et crée un style architectural.

Equipements

En termes de programmes d'urbanisme et d'aménagement :

On distingue :

- Les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...),
- Les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...).

En termes de construction

Les équipements (dits équipements techniques) désignent l'ensemble des installations de confort d'un bâtiment de chauffage, ventilation, sanitaires, réseaux électriques, dispositifs d'alarme,

Espace boisé classé

En application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parc à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ce classement interdit tout défrichement et soumet les coupes et abattages d'arbres à déclaration.

Espaces libres

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces libres de constructions en élévation, et exclut les surfaces surplombées par des éléments de construction

La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, étendues d'eau, aires de jeux, cheminements piétons, voies semi-piétonnes, aires de stationnement paysagères.

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement (trottoirs par exemple) sont toujours considérés comme espaces libres pour l'application du règlement.

Les espaces libres imposés par le règlement, peuvent être réalisés en superstructure si cela contribue à un meilleur aménagement ou est justifié par la configuration de la parcelle sur le caractère des lieux avoisinants.

Espaces remarquables ou milieux du littoral

Selon l'article L. 121-24 du Code de l'urbanisme :

« Des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public ».

Ces aménagements sont énumérés dans la partie réglementaire du Code de l'urbanisme (article R. 121-5 du Code de l'urbanisme).

Ils sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement s'ils sont soumis à étude d'impact. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations.

Article R. 121-5 du Code de l'Urbanisme :

Peuvent être autorisés au sein des espaces littoraux remarquables 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 (article R. 121-5 du Code de l'urbanisme) :

- s'ils sont conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel et 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 sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- si elles sont conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, 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 ;
- la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- s'ils sont conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel et à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
 - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- 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.

D'un point de vue général, le caractère léger s'appréciera au regard de la hauteur, du volume, du rapport hauteur/emprise au sol, de la taille de la construction, notamment au regard des dimensions du site. En particulier, l'aménagement devra conserver des proportions raisonnables et on appréciera son incidence sur l'environnement.

Tous ces aménagements ne peuvent être autorisés qu'après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du Code de l'environnement.

Espaces verts

Outre les espaces boisés classés (dits E.B.C.), mentionnés au plan en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, il existe d'autres protections pour les espaces verts, à titre réglementaire du P.L.U., application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les Espaces Verts Protégés le sont en raison de leur intérêt paysager ou historique ou bien se justifient par la morphologie urbaine cohérente présentée par un groupe de parcelles, un quartier.

Au P.L.U., les trames portées au plan (petits ronds ou petits triangles verts) situent les secteurs dans lesquels des restrictions à l'occupation du sol sont portées au règlement.

Sont compris dans cette catégorie les alignements d'arbres mentionnés au plan

La trame d'Espace Vert Protégé d'ordre réglementaire ; elle est établie en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme; elle peut être adaptée, en partie supprimée ou étendue par simple modification du P.L.U., s'il n'y a pas changement d'économie du P.L.U. .

Extension des constructions

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

A défaut de précisions au règlement, les règles s'appliquent de la même manière aux constructions neuves et aux extensions.

Façade

Façade et nu de façade

Une façade est une paroi verticale d'un bâtiment ou d'une construction, comportant des baies principales ou secondaires (compris les parements extérieurs, et éléments de composition tels saillies, balcons, modénatures, etc.).

Le nu de la façade se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis éléments de composition.

Façade principale

C'est la face avant entière d'un bâtiment ou d'une construction, qui peut être vu d'une seule fois depuis le domaine public ou « façade sur rue », voire dans certains cas en façades latérales. Elle comporte notamment des baies principales et/ou secondaires.

Front bâti

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou suivant un léger recul dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place. L'ordonnancement du front bâti par des immeubles sensiblement de même taille et d'architecture homogène caractérise le tissu urbain traditionnel jusqu'au milieu du XXème siècle.

Un projet architectural ou une démolition, susceptibles de « rompre » l'unité d'ensemble d'un front bâti repéré au P.L.U. en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, peuvent être refusés.

Garage

Les garages sont considérés comme une annexe lorsqu'ils sont le complément d'un programme dont ils constituent une fonction mineure et lorsqu'ils sont détachés du bâtiment principal.

Les garages sont dits individuels lorsqu'ils sont constitués de box accessibles directement depuis un espace public ou un espace libre privé. Les garages individuels peuvent former des groupes de garage lorsqu'ils comprennent deux garages individuels ou plus en contigu.

Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée du point le plus haut au point le plus bas.

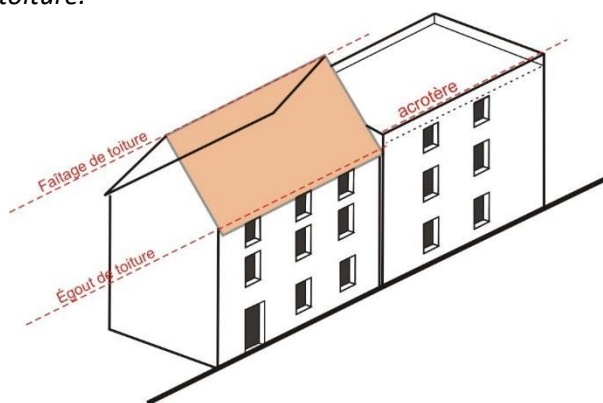
Le faîtage pour le haut d'une toiture, ou l'acrotère pour une couverture en terrasse forme les points les plus hauts de la construction, sachant qu'une hauteur plus élevée est admise pour les ouvrages autorisés en toiture (cheminées, ventilations).

L'égout du toit est mesuré à l'intersection de la ligne verticale de la façade avec la ligne de pente de la surface supérieure de la toiture.

Faitage : sommet de la couverture

Egout : intersection entre la couverture en pente et la paroi verticale de façade

Acrotère : sommet du couronnement de terrasse (garde-corps, cache-vue, ou support du relevé d'étanchéité, etc)



Au P.L.U. : références du calcul de la hauteur :

- *Lorsque la construction est édifiée à l'alignement :
Le niveau de l'espace public au droit de la façade implantée à l'alignement constitue le niveau référent pour le calcul de la hauteur maximale. La hauteur maximale vaut pour tout le volume attaché à cette façade sur l'espace public*
- *Lorsque la construction est implantée en recul par rapport à l'alignement :
Le niveau du sol naturel, référent de la hauteur des constructions est pris par rapport au niveau du sol naturel, en tout point, avant travaux.*

La hauteur des constructions autorisées en limites séparatives de propriété, en l'absence de précisions au règlement, est mesurée à partir du fonds le plus élevé à la date de l'approbation du P.L.U.

Lorsque le pignon se trouve face à la limite séparative, le point le plus haut (faîtage ou pointe du pignon) fait référence pour le calcul de la hauteur.

Implantation

Disposition générale d'une construction par rapport à son unité foncière. L'implantation des constructions se définit soit par rapport aux voies, soit par rapport aux limites séparatives, soit par rapport aux autres constructions.

Installations classées

Elles sont définies par l'article L.511-1 du Code de l'Environnement: « sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique ».

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande d'autorisation ou la déclaration est adressée en même temps que la demande de permis de construire.

Intérêt collectif

Le présent règlement autorise dans certaines zones, éventuellement sous conditions spéciales, les modes nécessaires à la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

On distingue :

- les équipements publics réalisés par une personne publique
Des critères peuvent être retenus pour définir l'installation ou une construction publique
 - Elle doit avoir une fonction collective.
 - La procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation.
 - Le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.
- les ouvrages d'intérêt collectif par une personne publique ou une personne privée chargée d'un service d'intérêt général.
On n'exclut pas les opérations de logements. Ils permettent de comprendre dans cette catégorie, des installations éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure, mais satisfaisant un besoin collectif, ce qui peut être le cas de certains équipements sociaux, culturels, culturels ou même commerciaux, dont la raison d'être et la localisation sont impérativement déterminées par des motifs d'intérêt public.

Jour de souffrance

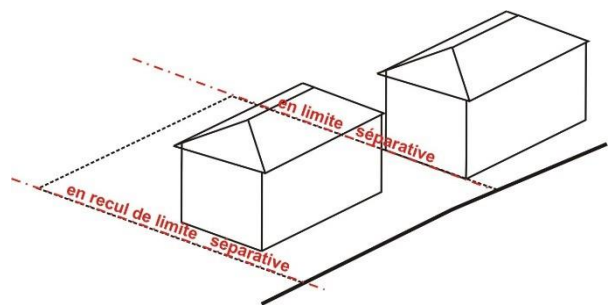
Ouvertures en façades ou pignon apportant de la lumière naturelle dans une pièce sans que de l'intérieur il soit possible de voir à l'extérieur (articles 675 à 677 du Code Civil).

Limites séparatives

Limites de l'unité foncière autres que celles contigües au Domaine Public; elles peuvent être latérales (une extrémité part du Domaine Public), ou de fond de parcelle.

On détermine l'implantation des constructions, aux articles 7 du règlement du P.L.U., par rapport aux limites séparatives.

Ci-contre : exemple pour les limites latérales



Lotissement

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Lucarne

Ouverture en toiture permettant l'éclairage de combles ou l'accès au comble ; la lucarne est couverte par une toiture qui lui est propre et la baie de fenêtre ou d'accès est dans un plan vertical parallèle à celui de la façade.

Marge de reculement

Voir recul

Modénature

Ensemble des moulures verticales ou horizontales composant une façade et situées en saillies sur la façade (bandeaux, corniches, pilastres, encadrement de baies, etc.).

Nuisances

Éléments de la vie urbaine ou des activités qui provoquent de la gêne, un inconfort sensible ou du danger.

Ordonnancement urbain

Effet produit par l'implantation d'immeubles successifs aux caractéristiques architecturales proches (continuité de formes, équivalence de rythmes de percements, etc.).

Ordre continu-

Effet visuel produit par l'implantation d'immeubles successifs accolés les uns aux autres, en général le long des voies ou perçus depuis l'espace public.

Ordre discontinu

Effet visuel produit par l'implantation d'immeubles successifs distants les uns des autres, de manière assez régulière, en général le long des voies ou en recul de l'alignement, mais perçus depuis l'espace public.

Ouvrages et installations techniques

Éléments nécessaires au fonctionnement territorial et à la gestion des équipements (réseaux enterrés ou non, branchements, armoires, transformateurs, bâches, mobilier urbain, etc...).

Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les réglementer au P.L.U de la même manière que les bâtiments.

Patrimoine

Deux définitions s'attachent au patrimoine :

- La propriété d'un bien,
- L'héritage culturel

Au titre du patrimoine culturel, le PLU protège, en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, des immeubles (bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Paysage protégé

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au P.L.U., en application des articles L.151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme, et non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Plan local d'urbanisme (P.L.U.)

Appellation du document d'urbanisme communal ou intercommunal réalisé en application de la Loi S.R.U. postérieurement au 13 décembre 2000 (remplace la terminologie P.O.S.).

Plan d'occupation des sols (P.O.S.)

Appellation du document d'urbanisme communal ou intercommunal réalisé avant la Loi S.R.U. du 13 décembre 2000.

Pleine terre :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si il n'est pas recouvert et qu'il reste perméable à l'eau et la laisse s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus à l'exception de ceux qui font l'objet d'aucune artificialisation.

Portail

Le portail (ou porche), réalisé dans une clôture, constitue une ouverture dont la dimension permet le passage d'un véhicule pour accéder à l'unité foncière ; sa largeur peut être plus réduite que celle de la voie d'accès. Il se distingue de la porte ou du portillon dont le passage est limité au piéton ou au deux-roues.

Prospect

Règles déterminant la distance minimale d'implantation et de gabarit maximum d'une construction par rapport aux alignements, emprises publiques, mitoyens et limites séparatives (liées à la hauteur du bâtiment).

Rampant

Partie de toiture ou d'un ensemble disposé en pente.

Recul

Retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'une voie publique ou privée.

Sa largeur est fixée à partir de l'axe de la voie ou de l'alignement actuel ou futur, si un élargissement ou un emplacement réservé figure au document graphique.

Le long des voies, des marges de reculement peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques (voies, cours d'eau, espaces verts, monuments...), qu'elles soient existantes ou futures, indiquées sur le document graphique. Elles ont pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances.*
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie).*
- de ménager des vues ou de donner un caractère agréable à l'emplacement concerné.*
- de protéger un paysage ou un aménagement urbain.*

Les marges de reculement sont inconstructibles (sauf cas particuliers mentionnés au règlement). Elles sont définies par le document graphique ou, à défaut, par le règlement.

Réseaux

Equipements nécessaires au fonctionnement des collectivités et à la viabilisation d'un terrain pour le rendre constructible.

Résidences de tourisme

Les résidences de tourisme sont régies par le Code de la Construction et de l'Habitation applicables aux bâtiments d'habitation, notamment par les articles R.111-1 à R.111-17 et l'arrêté du 30 janvier 1978 relatif aux règles de construction spéciales à l'habitat de loisirs à gestion collective (cf JO réponse Sénat au 20/12/07). Elles constituent des constructions à usage d'habitation ; elles ne sont pas assimilées à des établissements commerciaux.

Risques

Ils correspondent aux phénomènes naturels ou à l'impact généré par l'activité humaine (industrie, transport, etc) avec des conséquences sur les personnes et les biens.

Au P.L.U., ils sont présentés au rapport de présentation en en annexes et sont susceptibles d'apporter des restrictions supplémentaires aux droits à construire dans les zones dans lesquels ils s'appliquent.

Saillies

Avancée d'un élément de la construction par rapport au nu de la façade et située au-dessus du niveau du sol en surplomb de celui-ci (par exemple : oriels, balcons, etc..), à l'exclusion de toute modénature (corniche, avancée de toiture, etc.).

Servitudes

On distingue :

- Les servitudes d'utilité publiques que le P.L.U doit prendre en compte,
- Les servitudes de droit privé qui ne relèvent pas du P.L.U., mais peuvent être prises en compte suivant les cas pour l'instruction du droit des sols (servitude de cour commune, par exemple).

Les servitudes d'utilité publique sont listées et situées au Plan des Servitudes en annexe au P.L.U.

Sous-sol

Se dit pour une construction en sous-sol, lorsqu'elle est située en dessous du terrain naturel.

Au P.L.U. des constructions en sous-sol peuvent être l'objet d'une obligation de disposer d'une épaisseur de terre végétale suffisante pour préserver l'harmonie des espaces verts (en E.V.P.), ce qui impose un enfoncement du bâtiment en sous-sol plus important.

Stationnement

Se référer à la définition de « aires de stationnement » du présent lexique.

Surface de plancher

Article R 111-22 du code de l'Urbanisme :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue d stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets

7° des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel

Niveau altimétrique du sol d'une unité foncière.

Pour les projets de construction, on prend en compte le niveau du sol dit « naturel » avant travaux (sauf définition contraire au règlement du P.L.U.).

Terrasse

Plate-forme accessible non close reposant sur infrastructure ou superstructure ; aussi la couverture du dernier niveau de tout ou partie d'un bâtiment, traitée en plate-forme non accessible et découverte.

Même végétalisée, elle ne peut être considérée à l'application des articles 13 du règlement du P.L.U., dans le pourcentage d'espaces verts à réaliser.

Située au-dessus de 0,60 m du sol, une terrasse génère une emprise au sol pour l'application des règles d'urbanisme.

Unité foncière

Elle est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.O.S. ou du P.L.U.

Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires).

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Urbanisation en continuité avec les agglomérations et les villages

L'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme fixe la règle d'urbanisation en continuité avec les agglomérations et les villages existants selon la rédaction suivante : « *L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement* ».

Vérandas

Les règles d'implantation s'appliquent aux vérandas qui sont considérées comme des bâtiments.

Villas

Les villas

Construction isolée, entourée de jardins (le terme provient des villas romaines (fermes dans l'espace rural), puis des demeures italiennes dans les jardins.

La villa s'est développée au XIX^{ème} siècle, par l'ouverture à l'extra-muros des populations urbaines, jusqu'à sa popularisation au « pavillon » dès les années 1960.

Les architectes ont développé une vive création architecturale, en termes de villas, à partir du milieu du XIX^{ème} siècle, notamment pour les sites balnéaires et thermaux. Des modèles ont été reproduits dans toute l'Europe à partir de catalogues et de revues.



Voie ou voirie publique ou privé

Ensemble des espaces utilisés pour la circulation des personnes; la largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussée (s) avec ou sans terre-plein central, les trottoirs et les accotements qui peuvent comprendre le stationnement, les fossés et les talus.

L'alignement d'une voie est donné par le service gestionnaire compétent, en fonction du statut de la voie.

Les voies et emprises publiques : on considérera, au P.L.U., par voies et emprises publiques, toutes les voies publiques ou privées accessibles au public (y compris piétonnes); pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en terme d'accessibilité et de sécurité.

Les voies ouvertes à la circulation publique sont réservées en priorité à la circulation. Il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, normalement, uniquement sur la voie la moins fréquentée, dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent.

Le P.L.U. distingue les voies secondaires et les voies particulières:

- **la voie secondaire** est une voie privée ou publique, ouverte en permanence au public, créée dans une unité foncière (pour desservir celle-ci, ou le cas échéant une unité foncière riveraine) pour desservir de nouvelles constructions (des lots, ou des immeubles). la voie secondaire peut servir de référence pour constituer un alignement pour l'application des règles d'implantation (articles 6 et 7 du P.L.U.)
- **la voie particulière** est voie de desserte intérieure (en générale privée) destinée à circuler dans une seule parcelle ou une unité foncière (ou le cas échéant une parcelle riveraine) ; la voie particulière n'est pas ouverte ou accessible en permanence au public ; considérée comme parcelle privée ou partie de parcelle privée, la voie particulière ne peut servir de référence pour constituer un alignement pour l'application des règles d'implantation (articles 6 et 7 du P.L.U.)
-

Zone d'aménagement concerté (Z.A.C.)

Zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés (article L.311-1 du code de l'urbanisme).

Elle a pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de services,
- d'installations et d'équipements collectifs, publics ou privés.

Annexe 3

ARTICLES 20 A 24 ET 35 A 38 DU REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE VOIRIE CD 33 (2010)

EXTRAITS DU REGLEMENT DE VOIRIE DE LA GIRONDE

Chapitre 6 - Urbanisme

Article 20 - Prise en compte des intérêts de la voirie départementale dans les dossiers d'application du droit des sols (ADS)

Le Département doit être consulté sur tous les dossiers relatifs à l'acte de construire et aux modes d'utilisation du sol pouvant avoir une incidence sur le domaine départemental

Chapitre 7 - Accès

Article 21 - Autorisation d'accès - Restriction

L'accès est un droit de riveraineté mais il est soumis à autorisation. Dans le cas de routes à statut de route express ou de déviations de routes à grande circulation, les accès directs sont interdits.

Que ce soit en agglomération ou hors agglomération le Département doit être consulté et doit formuler un avis.

Hors agglomération, la création d'accès nouveau sur route départementale de 1^{ère} et de 2^{ème} catégories hors agglomération est interdite. Dans les zones déjà bâties ou classées en zone urbaine au PLU de la commune une étude spécifique sera engagée afin d'examiner dans quelles conditions l'accès peut éventuellement être autorisé, sous réserve que cela ne conduise pas à étendre l'urbanisation linéaire existante. La création ou l'aménagement d'accès sur route départementale de 3^{ème} et de 4^{ème} catégories hors agglomération pourra être refusée si les conditions de sécurité ou de visibilité l'exigent.

En agglomération, même si le pouvoir de police du Maire s'applique, la demande de création d'accès est soumise à l'autorisation du Département en tant que gestionnaire de la voirie après avis du Maire, au regard notamment des critères de sécurité et d'écoulement du trafic sur la route départementale. Cette autorisation est à assortir de prescriptions, si un aménagement particulier est à réaliser.

Aucun accès direct n'est autorisé sur les pistes cyclables départementales.

La permission donnée pour la création d'un accès sur un terrain nu, (dit : « accès agricole »), n'emporte pas pour autant autorisation d'accès dans le cadre d'une demande de permis de construire.

Article 22 - Aménagement des accès

Les dispositions et dimensions des ouvrages destinés à établir la communication entre la route et les propriétés riveraines sont fixées par arrêté d'autorisation. Ces ouvrages doivent toujours être établis de manière à ne pas déformer le profil normal de la route, à ne pas gêner l'écoulement des eaux et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers. La construction et l'entretien des ouvrages sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation, sauf si le Département a pris l'initiative de modifier les caractéristiques géométriques de la route, auquel cas il doit rétablir les accès existant au moment de la modification.

Article 23 - Entretien des ouvrages d'accès

Les propriétaires des terrains riverains sont tenus d'entretenir les ouvrages ayant fait l'objet d'autorisation à leur profit (sauf stipulations contraires dans l'acte d'autorisation).

Article 24 - Accès aux établissements industriels et commerciaux

Les accès aux établissements industriels et commerciaux doivent être conçus de manière à assurer le maintien de la capacité de trafic sur la voie concernée ainsi que la sécurité des usagers. Des prescriptions ayant pour objet cette sujétion peuvent être portées au permis de construire (voir article 20 du présent règlement).

La construction et l'entretien des ouvrages sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation, sauf si le Département a pris l'initiative de modifier les caractéristiques géométriques de la route, auquel cas il doit rétablir les accès existant au moment de la modification.

Chapitre 11 - Plantations

Article 35 - Plantations riveraines

Il n'est permis d'avoir des arbres en bordure du domaine public routier départemental qu'à une distance de 2 m pour les plantations qui dépassent 2 m de hauteur et à la distance de 0,50 m pour les autres. Cette distance est calculée à partir de la limite de l'emprise.

Toutefois, les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, sans condition de distance, lorsqu'ils sont situés contre un mur de clôture et à l'intérieur de la propriété riveraine.

Lorsque le domaine public routier départemental est emprunté par une ligne aérienne de distribution d'énergie électrique ou d'une artère aérienne de télécommunications régulièrement autorisée, aucune plantation d'arbres ne peut être effectuée sur les terrains en bordure qu'à la distance de 3 m pour les plantations de 7 m au plus de hauteur, cette distance étant augmentée d'un mètre jusqu'à 10 m au maximum pour chaque mètre de hauteur de plantation au-dessus de 7 m.

Toutefois, des dérogations à cette règle peuvent être accordées aux propriétaires s'il est reconnu que la situation des lieux ou les mesures prises, soit par le distributeur d'énergie, soit par le propriétaire, rendent impossible la chute d'un arbre sur les ouvrages de la ligne électrique.

Les plantations, faites antérieurement et à des distances moindres que celles prescrites ci-dessus ne peuvent pas être remplacées.

Article 36 - Hauteur des haies vives

Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies ne pourra excéder 1 m au-dessus du niveau des chaussées sur une longueur de 50 m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefour, bifurcation ou passage à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon sur tout le développement des courbes du tracé et sur une longueur de 30 m dans les alignements droits adjacents.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, il peut toujours être recommandé de limiter à 1 m la hauteur des haies vives bordant certaines parties du domaine public routier départemental lorsque cette mesure est commandée par la sécurité de la circulation.

Les haies plantées après autorisation antérieurement à la publication du présent règlement et à des distances moindres que ci-dessus, peuvent être conservées, mais elles ne peuvent être renouvelées qu'à la condition de respecter les prescriptions susvisées.

Article 37 - Elagage et abattage

Les arbres, les branches et les racines qui avancent sur le sol du domaine public routier départemental doivent être coupés à l'aplomb des limites de ce domaine à la diligence des propriétaires ou fermiers.

Les haies doivent toujours être entretenues de manière à ce que leur développement du côté du domaine public ne fasse aucune saillie sur celui-ci.

Au croisement avec des voies ferrées, ainsi qu'aux embranchements, carrefours ou bifurcations, les arbres à haut jet doivent être, par les soins des propriétaires ou des fermiers, élagués sur une hauteur de 3 m à partir du sol dans un rayon de 50 m compté du centre des embranchements, carrefour, bifurcation ou passage à niveau.

Les mêmes prescriptions sont applicables aux arbres à haut jet, situés à moins de 4 m de la limite du domaine public routier, sur tout le développement du tracé des courbes du côté du plus petit rayon et sur une longueur de 30 m dans les alignements droits adjacents. A défaut de leur exécution par les propriétaires riverains ou leurs représentants, les opérations d'élagage des arbres, haies ou racines peuvent être effectuées d'office par les services départementaux aux frais des propriétaires, après une mise en demeure par lettre recommandée non suivie d'effet.

A aucun moment, le domaine public Routier départemental ou ses dépendances ne doivent être encombrés et la circulation entravée ou gênée par les opérations d'abattage, d'ébranchage, de débitage et autres, des arbres situés sur les propriétés riveraines.

Chapitre 12 - Servitudes de visibilité

Article 38 - Servitudes de visibilité

L'application du présent règlement est, s'il y a lieu, subordonnée à celle des mesures éventuellement inscrites dans les plans de dégagement qui, dressés conformément aux dispositions du Code de la Voirie Routière, déterminent les terrains riverains ou voisins du domaine public routier départemental sur lesquels s'exercent des servitudes de visibilité comportant, suivant le cas :

- l'obligation de supprimer les murs de clôture ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal au niveau fixé par le plan,
- l'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan,
- le droit pour le Département d'opérer la résection des talus, remblais et de tout obstacle naturel, de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes.

Annexe 4

LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA DEFENSE INCENDIE

PRECONISATION SDIS 33

 ACCESSIBILITÉ AUX VÉHICULES D'INCENDIE ET DE SECOURS ANNEXE REGLES GENERALES 1 / 3			
Afin d'assurer l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours aux bâtiments et immeubles, il convient de respecter les dispositions mentionnées ci-après :			
☛ Cheminement des véhicules de secours			
▶ Les véhicules d'incendie et de secours doivent pouvoir emprunter des « voies engins » répondant aux caractéristiques énoncées dans la fiche annexe correspondante. ▶ Les équipements amovibles destinés à restreindre la circulation, de type barrières, bornes, potelets, etc... devront être manoeuvrables ou levés sans délai suivant les principes énoncés dans la fiche annexe (dispositif de restriction d'accès)			
☛ Accessibilité aux façades des bâtiments			
▶ Les bâtiments doivent être desservis par des voies « engins » ou par des voies « échelles », en fonction de leur nature et de leur élévation (cf. tableau accessibilité aux façades). Leurs caractéristiques techniques sont énoncées dans les fiches techniques correspondantes.			
Bâtiments	Configuration	Desserte	OBJECTIF
« ERP » Arrêté du 25 juin 1980 relatif au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public	Plancher bas dernier niveau ≤ à 8 m	Voie engins	Amener un véhicule de lutte à moins de 60 m de la façade principale
	Plancher bas dernier niveau > à 8 m	Voie échelles	Développer une grande échelle pour accéder aux différents niveaux.
« Habitation » Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie	3 étages au plus sur RDC	Voie engins	Amener un véhicule de lutte à moins de 60 m de la façade principale
	Plus de 3 étages sur RDC 3 ^e famille A	Voie échelles	Développer une grande échelle pour accéder à tous logements en façade
	Plus de 3 étages sur RDC 3 ^e famille B	Voie engins	Amener un véhicule de lutte à moins de 50 m de la cage d'escalier
	Plancher bas dernier niveau > 28 m	Voie engins	Amener un véhicule de lutte à moins de 50 m de la cage d'escalier
Autres Bureaux, bâtiments industriels ou artisanaux... Code du travail Art R.235-4-14 Arrêté du 5 août 1992 Art.3	Plancher bas dernier niveau ≤ à 8 m	Voie engins	Amener un véhicule de lutte à moins de 60 m de la façade principale
	Plancher bas du dernier niveau > 8 m ou si la toiture dépasse 15 mètres	Voie échelles	Développer une grande échelle pour accéder aux différents niveaux

SDIS 33 Groupement Opération Prévision - mars 2013

- ▶ Si l'aménagement de **voies « échelles »** n'est pas exigible par les règlements en vigueur, il est néanmoins recommandé pour tous les bâtiments ayant une hauteur supérieure à **8 mètres. Il permet notamment** aux échelles aériennes d'accéder aux différents niveaux situés entre 8 et 28 mètres, soit pour effectuer des sauvetages de personnes, soit pour établir des moyens hydrauliques permettant de stopper des propagations de sinistre.
- ▶ Les équipements fixes anti-stationnement de types bornes, potelets, barrières...; les aménagements comprenant du mobilier urbain, plantations végétales, ne doivent pas entraver la desserte et l'accessibilité aux façades des bâtiments. Le Service Départemental d'Incendie et de Secours sera consulté avant leur installation afin d'évaluer au préalable les conditions nécessaires à la mise en œuvre des moyens de secours.
- ▶ Lorsque les différents accès aux bâtiments ne sont pas immédiatement desservis par une voie « engins », une allée carrossable d'une largeur minimale de 1,80 mètre et d'une longueur maximale de 60 mètres doit permettre l'acheminement d'un dévidoir en dotation dans les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

☞ Défense incendie

- ▶ Chaque bâtiment doit être défendu par un ou plusieurs hydrants normalisés*, accessibles directement sans obstacle, situés à moins de 200 mètres, distance prise en compte par les « voies engins » et « allées dévidoir » mentionnées.

** bouche ou poteau d'incendie de 100 mm conforme aux normes NF S 61 211 ou NF S 61 213 et NF S 62 200, susceptible de fournir un débit de 17 l/s ou 60 m³/h sous une pression dynamique de 1 bar.*

- ▶ Les hydrants assurant la défense incendie extérieure des bâtiments doivent être accessibles en permanence aux véhicules d'incendie et de secours depuis « la voie engins ». Ils sont situés à une distance de 1 à 5 mètres de la chaussée et disposent d'un volume de dégagement ou espace libre représenté par un cylindre (0,5 mètres de rayon + hauteur libre). **Les bouches incendie doivent être signalées.**
- ▶ Les projets éventuels de déplacement, de suppression, d'implantation d'hydrants devront être soumis pour avis au Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde. Leur emplacement sera défini avec le chef du Centre d'Incendie et de Secours territorialement compétent.
- ▶ Pour les bâtiments disposant de **colonnes sèches**, l'orifice d'alimentation de chaque colonne sera situé à moins de **60 mètres** d'un hydrant normalisé.
- ▶ Si l'implantation d'hydrants de 100 mm s'avère être impossible à réaliser, il devra être implanté une réserve d'eau de 120 m³ qui respectera les caractéristiques énoncées dans la fiche annexe correspondante.

Evacuation des bâtiments

- ▶ Les issues des établissements recevant du public, des habitations et autres bâtiments doivent être libres de tout obstacle afin de permettre l'évacuation des occupants en cas de sinistre.

Isolement par rapport aux tiers (projet de renouvellement urbain)

- ▶ Les constructions et modifications de bâtiments devront respecter les principes d'isolement par rapport aux tiers (en contigu, vis-à-vis, superposition) pour éviter la propagation de sinistres en appliquant les mesures suivantes :
 - Isolement par la distance, entre façades et toitures,
 - Isolement par la mise en œuvre de matériaux de type coupe feu ou pare-flammes de degré suffisant pour les murs, couvertures et ouvrants.

Règles à observer pendant les travaux

Une concertation régulière sera nécessaire entre les responsables de chantier et les chefs de centres d'incendie et de secours territorialement compétents afin de concilier le bon déroulement des travaux et la continuité d'engagement des secours sur les secteurs impactés.

L'installation des chantiers devra observer les principes suivants pendant les travaux:

- Maintenir la desserte et l'accessibilité des bâtiments existants par des « voies engins » et « voies échelles ».
- Maintenir la disponibilité et l'accès aux hydrants et ressources en eau participant à la défense incendie extérieure. Les indisponibilités et déplacements seront étudiés en concertation avec le SDIS.
- Conserver une voie de passage de 3 mètres de large empruntable sur les axes prioritaires de déplacement de nos engins. Les modifications des conditions de circulation devront être communiquées au SDIS par anticipation.
- Laisser libre les issues des bâtiments pour permettre l'évacuation des occupants en cas d'incident ou de sinistre.

Incident et accident concernant le réseau Gaz

En présence d'une fuite de gaz occasionnée sur le réseau de distribution, tous les travaux en cours seront interrompus, les personnes seront mises en sécurité à 50 mètres, le gestionnaire de réseau ou les sapeurs-pompiers seront alertés.

Interventions de nos services sur une zone de chantier

En cas d'intervention de nos services sur une zone de chantier, le responsable fera assurer l'accueil et le guidage des unités opérationnelles se présentant sur les lieux.

I. Généralités

► Objet

La Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) doit permettre au Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de disposer des ressources en eau, nécessaires à la lutte contre les incendies.

► Cadre réglementaire

- ♦ Le Code Général des Collectivités Territoriales précise que le Maire ou par transfert de compétence le Président d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) sont chargés de la DECI.
- ♦ La circulaire 465 du 10 décembre 1951, référence les types de ressources susceptibles de participer à la DECI, en milieu urbain et rural et les dimensionne en débit, volumes, distances...

► Référentiel complémentaire

Le document technique « D9 », établi par plusieurs partenaires publics et privés (CNPP, FFSA, INESC) constitue un guide pratique pour le dimensionnement des besoins en eau.

► Le statut des Ressources En Eau (REE)

- ♦ Les REE publiques, financées par les communes ou les EPCI, sont implantées sur le domaine public, elles participent à la défense collective.
- ♦ Les REE privées sont implantées sur le domaine privé, elles participent à la défense d'enjeux privés ou publics après convention.

► Les acteurs de la DECI

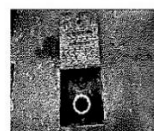
- ♦ Les communes ou EPCI en charge de la DECI publique
- ♦ Les gestionnaires de réseau missionnés par les communes et EPCI
- ♦ Les propriétaires et gestionnaires de ressources privées
- ♦ Le SDIS utilisateur des ressources mises à sa disposition pour remplir ses missions.

II. Typologie des ressources

II.1. Les ressources raccordées à un réseau d'eau sous pression

► Les hydrants standards, normalisés (NFS 62-200)

Bouches Incendie (BI)



NFS 61211

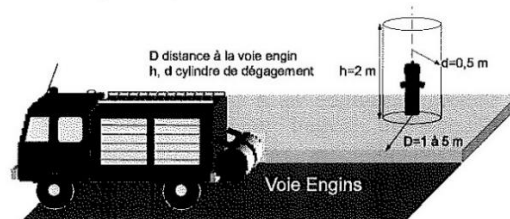
Poteaux Incendie (PI)



NFS 61213

Ils doivent :

- ♦ fournir un débit de 17 l/s ou 60 m³/h sous une pression dynamique de 1 bar (avec une pression maximum de 8 bars)
- ♦ être à 5 mètres au plus d'une « voie engins »*
- ♦ disposer d'un volume libre de dégagement pour permettre leur mise en oeuvre
- ♦ avoir des prises orientées vers la « voie engins » pour les poteaux
- ♦ être signalés pour les bouches



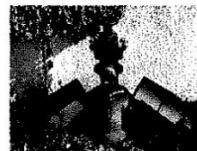
*Les caractéristiques « voie engins » sont précisées dans la fiche correspondante



► Les autres prises d'eau

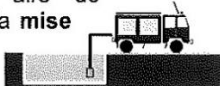
Elles peuvent, à défaut d'autres ressources, participer à la DECI.

Poteaux Incendie de 70 mm Poteaux et Prises sur réseau d'irrigation agricole

NF S 61 214
30 m³/h à 1 bar60 m³/h à 1 bar

II.2. Les ressources non raccordées à un réseau sous pression

Elles constituent une **capacité** 120 m³ et plus. Elles doivent être desservies par une « voie engins », disposer d'une aire de manoeuvre pour permettre la mise en aspiration d'un ou plusieurs Engins Pompe



- ♦ **Points d'eau naturels**, étangs, lacs, retenues, canaux, cours d'eau, mares...

- ♦ **Les réserves aménagées**, à l'air libre, fermées ou enterrées. Voir fiche « réserves DECI »



Si elles sont ré-alimentées en continu par un réseau d'eau sous pression, fournissant au moins 15 m³/h, leur capacité peut être diminuée, dans la limite de 30 m³ (= 2 fois le débit horaire d'appoint).

Les piscines privées ne sont pas considérées comme des ressources dans la mesure où la pérennité de présence d'eau, de situation juridique et d'accessibilité aux engins lourds n'est pas garantie.

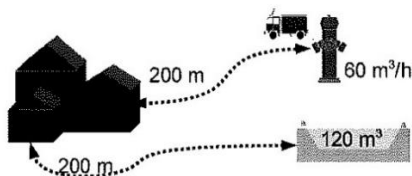
III Dimensionner la DECI

Le dimensionnement de la DECI en débit, capacité, distance vis à vis des enjeux à défendre dépend du niveau de risque, notamment du potentiel calorifique à éteindre ou préserver.

III.1. Le risque « courant »

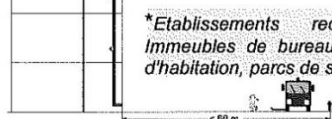
Les principes de dimensionnement sont donnés par la circulaire 465 du 10 décembre 1951 :

- **Disposer de 120 m³ utilisables en 2 heures**, à moins de **200 mètres** du risque à défendre, soit avec des hydrants fournissant 60m³/h pendant 2h00 ou par défaut avec une capacité de type réserve ou point d'eau naturel de 120m³, disponible et accessible en permanence.



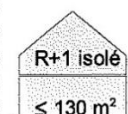
► Les bâtiments* équipés réglementairement de « colonnes sèches » doivent disposer d'hydrants normalisés à moins de **60 mètres** des orifices d'alimentation en façade, avec un parcours « allée dévidoir », sans obstacles.

*Etablissements recevant du public, Immeubles de bureaux, bâtiments collectifs d'habitation, parcs de stationnement...



III.2. Prise en compte du risque « faible »

La lettre préfectorale du 10 mai 2004 caractérise la notion de **risque bâtementaire « faible »** pour les constructions isolées, de type R+1 au maximum, d'une surface totale de plancher de 130 m² au plus.



Les capacités des REE peuvent être ainsi réduites :

- ♦ Prioritairement par un hydrant fournissant **45m³/h** ou une **réserve ré-alimentée d'un volume de 30 m³**, à moins de **200 mètres** du risque.
- ♦ Accessoirement par un **hydrant normalisé** ou une réserve ou point d'eau naturel de **120 m³**, à moins de **400 mètres** du risque à défendre.

III.3. Le risque particulier

Il concerne des secteurs d'enjeux économiques, sociaux, environnementaux forts, associés à un risque important de développement et de propagation d'un incendie. Le dimensionnement est réalisé au cas par cas.

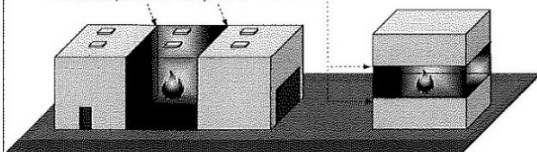


- **Evaluation** du débit simultané pour l'extinction à maintenir pendant 2h00 ou 3h00 pour certains risques.

Elle s'effectue en général sur la base de la plus grande surface de bâtiment ou de stockage extérieur combustible non recoupée, à éteindre.

Le recouplement est réalisé par des parois ou planchers coupe feu 1h00, 2h00, 3h00 ou par des distances d'isolement de 5 à 10 mètres ou résultant de l'étude de la modélisation des flux thermiques pour un risque industriel.

Feu de la plus grande cellule non recoupée
Parois séparatives Coupe Feu



Le guide pratique « D9 », propose une évaluation pour les habitations, bureaux, Immeuble de Grande Hauteur, Etablissements Recevant du Public, sites industriels.

Potentiel calorifique *	Débit d'extinction**
Modéré	500 l / min / 500 m ²
Important	1000 l / min / 500 m ²

* **Le potentiel calorifique**, $\Rightarrow$ énergie thermique susceptible d'être émise. Il dépend de la nature et de la masse des combustibles concernés.

** **Débit total pour l'extinction de la plus grande surface**, à maintenir pendant 2h00 ou 3h00 pour certaines activités industrielles, ou la capacité équivalente.

► **Recensement des ressources existantes** susceptibles de participer à l'extinction.

Sont comptabilisées, toutes les ressources privées et publiques disponibles à 400 mètres au plus, pour la plus éloignée. La ressource disponible la plus proche doit néanmoins être située à moins de 200 ou 100 mètres suivant les rubriques pour les installations classées.

► **Confrontation Débit total pour l'extinction / ressources disponibles.**

La différence des deux indique les ressources à créer pour satisfaire au dimensionnement.

Exemple :

Création d'un nouveau bâtiment de 6000 m²

► **Plus grande surface non recoupée** : 2000 m²

► **Potentiel calorifique modéré** : 500 l pour 500 m²

► **Débit d'extinction** : $4 \times 500 = 2000 \text{ l/min} = 120 \text{ m}^3/\text{h}$

► **DECI existante** : 1 hydrant 60m³/h à 100 mètres

► **Déficit de DECI** : 60m³/h à créer sous forme d'un 2^{ème} hydrant si le réseau d'eau peut fournir 120 m³/h pendant 2 heures ou une réserve de $2 \times 60 = 120 \text{ m}^3$ en complément.

III. 4. Les projets d'urbanisme

Pour les projets d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme, Carte Communale, Zone d'Aménagement Concertée...), les principes de dimensionnement ci-après sont utilisés :

Niveaux de risque	Dimensionnement
Risques courants	60 m ³ /h à moins de 200 mètres des accès aux bâtiments.
Risque courant « fort » Zone artisanale Zone urbaine dense Zone mixte	120 m ³ /h à moins de 200 mètres des accès au bâtiment le plus défavorisé
Risques particuliers Ex : Zones industrielles	> 120 m ³ /h avec des ressources réparties de 100 à 400 mètres des enjeux à défendre

IV Gestion et suivi des REE

► Recensement des REE

Le SDIS répertorie l'ensemble des ressources utilisables au sein d'une base de données départementale et les reporte sur la cartographie opérationnelle utilisée par les unités d'intervention.



Il établit une numérotation unique des ressources publiques et privées, à l'échelle départementale afin de pouvoir assurer un suivi cohérent de leur disponibilité.

► Entretien et contrôle des REE

Les **gestionnaires** des ressources publiques ou privées doivent en assurer le suivi et l'entretien, pour garantir leur disponibilité (débit/pression ou capacité) ainsi que leur accessibilité permanente.



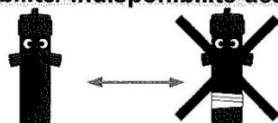
Le SDIS effectue annuellement une reconnaissance opérationnelle de toutes les REE publiques afin de vérifier leur présence, leur accessibilité, leur signalisation et la présence d'eau.

En complément, il effectue également une vérification débit/pression des hydrants publics pour évaluer leur viabilité opérationnelle, sauf pour les communes qui ont pris en charge le contrôle de leurs ressources.

Les anomalies relevées sont transmises au Maire ou au Président d'EPCI responsable de la DECI publique.

Les gestionnaires de ressources privées et les communes qui assurent elles-même le contrôle de leurs ressources transmettent annuellement les résultats au SDIS afin de mettre à jour la base de donnée départementale des ressources en eau.

► Disponibilité/ indisponibilité des REE



Les indisponibilités de ressources publiques ou privées et leur remise en disponibilité doivent être signalées au SDIS par leur gestionnaire, afin que les unités opérationnelles susceptibles d'intervenir puissent le prendre en compte.

► Consultation et attestation

Le SDIS conseille et rend des avis aux Maires ou au Préfet sur les documents d'urbanisme, les dossiers d'autorisation d'exploiter (*Etablissements Recevant du Public, Installations Classées pour la Protection de l'Environnement...*).

Il n'est pas habilité à délivrer une autorisation, un certificat, une attestation, un acte d'urbanisme liés à la défense extérieure contre l'incendie.

Les responsables de la DECI (*Maire ou Pdt d'EPCI*), les gestionnaires de réseau sont compétents pour attester de l'état et des caractéristiques débit/pressions ou de la capacité des équipements.

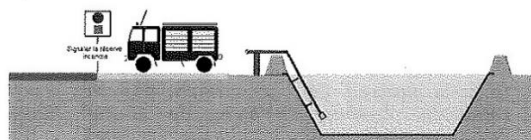
► Créations, modifications des REE

Le SDIS doit au préalable être consulté pour les créations, modifications ou suppression de ressources.

► Pour les nouveaux hydrants, une attestation de conformité, délivrée par l'installateur (*équipement normalisé*) et le gestionnaire de réseau (*caractéristiques débit/pression suffisantes*) doit être transmise au Groupement Opération Prévision du SDIS pour qu'ils soient référencés.



► Pour les nouvelles réserves d'eau ou aménagement de points d'eau naturels, le SDIS doit être sollicité pour effectuer un essai de mise en oeuvre avant de les répertorier comme ressources opérationnelles.



OBJET

Elles permettent le déplacement et le stationnement des véhicules d'incendie et de secours normalisés.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Arrêté du 25 juin 1980 relatif au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public ERP. (art. CO2- §1)

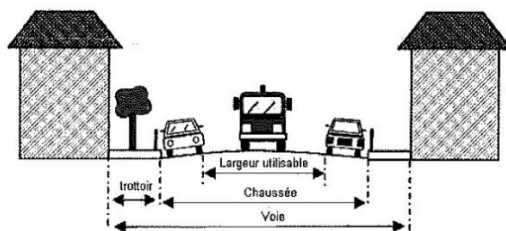
Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie dans les bâtiments d'habitation (art.4-A).

DISTANCE CONSTRUCTION - VOIE ENGIS

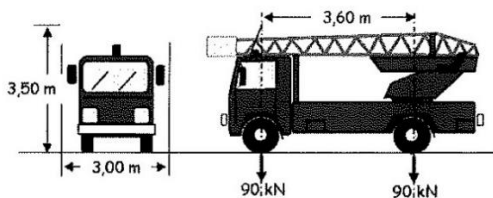
En dehors de toute réglementation plus contraignante (ERP, habitat collectif, installations classées, etc), les engins de lutte contre l'incendie doivent pouvoir s'approcher à moins de 60 mètres de l'entrée de tout bâtiment.

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES VOIES

La « voie engins » est une voie dont la chaussée répond aux caractéristiques suivantes :



- **Largeur utilisable : ≥ 3 mètres**
(bandes réservées au stationnement exclues)
- **Force portante**
 - calculée pour un véhicule de 160 kilonewtons
 - avec un maximum de 90 kilonewtons par essieu,
 - ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum
- **Résistance au poinçonnement**
 - 80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20 m²

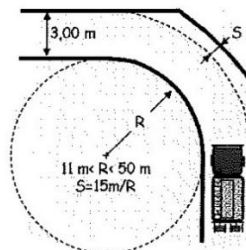


- **Rayon intérieur minimum de braquage :**

$R > 11$ mètres

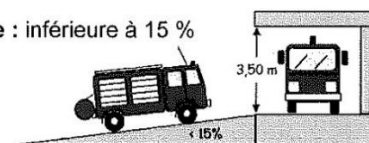
- **Sur largeur**

$S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 m (S et R exprimés en mètres)



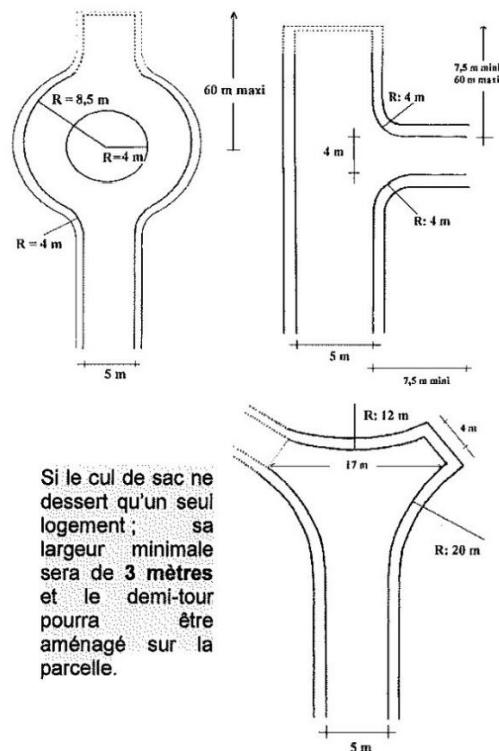
- **Hauteur libre de passage : 3,50 mètres**

- **Pente : inférieure à 15 %**



- **Voie en cul de sac > 60 mètres**

La voie doit permettre le croisement des engins en ayant une largeur utilisable de 5 mètres et permettre leur demi-tour par la mise en place de l'une des trois solutions ci-après :



Si le cul de sac ne dessert qu'un seul logement ; sa largeur minimale sera de 3 mètres et le demi-tour pourra être aménagé sur la parcelle.

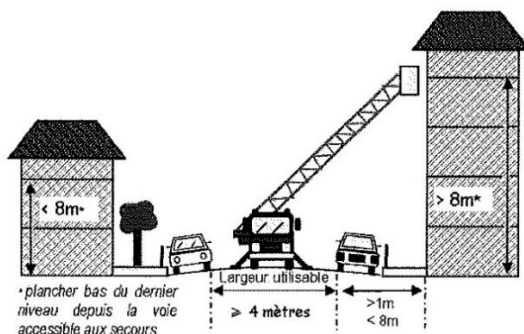
OBJET

Les échelles empruntent les « voies engins » pour se déplacer. Mais elles doivent disposer de « voies échelles » pour permettre leur mise en station au droit des façades des bâtiments. Elles doivent pouvoir accéder aux différents niveaux, supérieurs à 8 mètres et inférieurs à 28 mètres (échelle de 30 mètres).

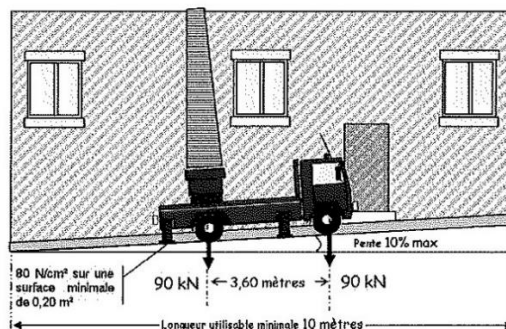
RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

- Arrêté du 25 juin 1980 relatif au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (art. CO2-§2 « section de voie utilisable pour la mise en station des échelles aériennes »).
- Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie dans les bâtiments d'habitation (art.4-A- voie utilisable pour la mise en station des échelles).

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES VOIES



- **Largeur utilisable : ≥ 4 mètres**
(bandes réservées au stationnement exclues)
Lorsque la voie est en impasse, la largeur utilisable doit être portée à au moins **7 mètres** pour les Etablissements Recevant du Public.
- **Longueur utilisable : ≥ 10 mètres**
- **Distances vis-à-vis des façades**
 - voie échelle en parallèle : $> 1\text{m}$ et $< 8\text{m}$
 - voie échelle perpendiculaire : $< 1\text{m}$
- **Pente de la section de mise en station $\leq 10\%$**
- **Force portante :**
 - calculée pour un véhicule de 160 kilos newtons



- avec un maximum de 90 kilos newtons par essieu,
- ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum

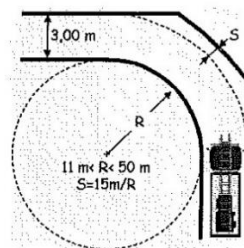
► **Résistance au poinçonnement :**
80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20 m²

► **Rayon intérieur minimum de braquage :**

$R > 11$ mètres

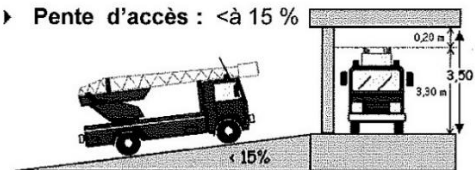
► **Sur largeur :**

$S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 m (S et R exprimés en mètres)



► **Hauteur libre de passage : 3,50 mètres**

► **Pente d'accès : $< 15\%$**



► **Disposition par rapport à la façade**

La disposition des « voies échelle », parallèles ou perpendiculaires aux façades doit permettre à une échelle aérienne d'atteindre toutes les baies situées entre 8 et 28 mètres, soit directement ou par des balcons ou terrasses à partir de points d'accès distants de moins de **20 mètres**.

SCHEMA GENERAL CARACTÉRISTIQUES

